

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA  
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA EKONOMICKÉ ŽURNALISTIKY

## **Trh bytů v ČR**

Housing market in the Czech Republic

Student: Silvie Čiháková  
Vedoucí bakalářské práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2011

Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou práci, včetně všech příloh, vypracovala samostatně. Veškeré přílohy, dané mi k dispozici, jsem samostatně doplnila.

Ostrava, 11. května 2011

.....

Silvie Čiháková

# Obsah

1. Úvod .....	6
2. Specifika trhu s byty .....	7
2.1 Fungování trhu bytů .....	9
2.1.1 Poptávka po bytech.....	10
2.1.2 Nabídka bytů .....	12
2.1.3 Subjekty trhu s byty .....	14
2.2 Právní důvody užívání bytu .....	19
2.2.1 Nájemní bydlení .....	19
• Veřejný sektor.....	19
• Soukromý sektor.....	21
• Legislativní úprava nájemního bydlení.....	23
• Regulované nájemné .....	24
• Dávky na bydlení .....	26
2.2.2 Družstevní bydlení .....	27
• Legislativní úprava družstva .....	28
• Převod družstevního bytu do osobního vlastnictví.....	30
2.2.3 Vlastnické bydlení .....	32
• Koupě bytu.....	33
3. Analýza trhu bytů v Ostravě .....	36
3.1 Obyvatelstvo.....	36
3.2 Ekonomický vývoj.....	37
3.3 Výstavba nových bytů .....	38
3.4 Vývoj cen bytů a nájemného .....	40
3.4.1 Ceny a nájemné v jednotlivých částech Ostravy .....	41
4. Využití řešené problematiky v médiích .....	43
4.1 Editorial .....	43
4.2 Informační článek .....	44
4.3 Recenze .....	46
4.4 Rozhovor .....	48
4.5 Anketa: Jste spokojeni se svým bydlením? .....	51
5. Závěr .....	52
Seznam literatury.....	54
Seznam zkratk.....	59

# 1. Úvod

Bydlení je jednou ze základních potřeb člověka. Každý z nás potřebuje mít kde přespát, bydlení ale neznamena jen to. Náš byt je místo, kam se vracíme načerpat nové síly. Scházíme se zde se svou rodinou a přáteli, věnujeme se svým zálibám a přestavujeme nábytek tak, abychom se doma cítili dobře. Zkrátka bydlení nám dává pocit bezpečí a jistoty. Nelezení toho pravého však bývá složité.

**Cílem** mé práce je proto objasnit fungování trhu bytů v České republice, (resp. v Ostravě), dále specifikovat, jaká práva a povinnosti vyplývají z jednotlivých právních důvodů užívání bytu a nakonec také zjistit, jak se vyvíjely ceny bytů (resp. ceny nájemného) v Ostravě a co zapříčinilo tento vývoj. Rovněž si tato práce klade za cíl potvrdit či vyvrátit **hypotézu**, která zní: Byty v osobním vlastnictví jsou na volném trhu obchodovány za vyšší cenu, než byty družstevní.

V první části bakalářské práce specifikuji zvláštnosti trhu s byty, vysvětluji vytváření poptávky a nabídky na tomto trhu a také charakterizuji jednotlivé subjekty, jež na trhu bytů působí. Dále se zaměřuji na jednotlivé právní formy užívání bytu, tedy konkrétně na oblast nájemního, družstevního a vlastnického bydlení. U každé formy uvádím její specifika, přednosti, nedostatky a také legislativu, která danou oblast bydlení upravuje.

Druhá část mé práce obsahuje analýzu trhu s byty ve Statutárním městě Ostrava. Konkrétně se zaměřuji na dva důležité faktory ovlivňující poptávku i nabídku na trhu bytů, a to na demografický vývoj v Ostravě a dále na ekonomickou situaci v rámci celého Moravskoslezského kraje. Rovněž zde zkoumám vývoj cen bytů a změny nájemného v průběhu sledovaného období.

Poslední, třetí část této bakalářské práce jsem zpracovala jako časopis o bydlení. První místo patří editoriale, pak následuje článek o úskalích hledání vlastního bydlení. Dále pokračuji recenzí bytového domu Prostřední dvůr, rozhovorem s realitní makléřkou, a na konec časopisu jsem umístila anketu.

V teoretické části práce zaměřené na obecné fungování trhu s byty a charakteristiku jednotlivých sektorů bydlení jsou využity především **metody** syntetické a deskriptivní. V empirické části práce, kde je prováděn výzkum, je pak využita zejména metoda analytická.

## 2. Specifika trhu s byty

Chceme-li objasnit procesy na trhu bydlení, je třeba nejdříve vymezit byt jako statek. Zákon č. 72/1994 Sb.<sup>1</sup> definuje byt jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Dále je vhodné vymezit zvláštnosti bydlení jako obchodovaného produktu. Tak jako každý statek, má i bydlení svá specifika, která následně určují chování nabídky bytů i poptávky po nich.

První zvláštností bydlení je jeho **heterogenita**. Jak píše Sunega (2006, str. 18): „Byty či domy se navzájem liší v rozsáhlé škále nejrůznějších charakteristik, jejichž kompletní výčet je zřejmě nemožný [...]. Především se jedná o velikost užitné plochy, počet a velikost pokojů, celkový design, stáří stavby, kvalitu použitých stavebních materiálů, osvětlení, použitou izolaci, míru vlhkosti, ale v neposlední řadě i právní formu užívání [...]. Dále jde i o počet a kvalitu přidružených prostor, jako jsou garáž, sklep, zahrada, dílna, tělocvična, bazén. Do výčtu jistě patří i kvalita okolního prostředí, sociální struktura spoluobytel, míra vandalismu a kriminality v okolí, hlučnost, kvalita zeleně, kvalita příjezdové komunikace, ale i dostupnost místa zaměstnání, dostupnost a kvalita nejbližších škol, zdravotních a kulturních zařízení a mnoho jiného.“ Tento vyčerpávající výčet odlišností jednotlivých rezidenčních nemovitostí nám ukazuje, jak složité je určit jejich cenu. Neexistuje totiž žádná „burza bytů“, na které by se mohla ustanovit tržní cena. Je tedy na prodávajícím, aby se pokusil hodnotu nemovitosti odhadnout v závislosti na předchozích jmenovaných attributech. Zde je důležité zmínit, že každý spotřebitel přisuzuje statku (v našem případě bytu) jinou hodnotu v závislosti na tom, jak velký užitek mu přináší. Obvykle platí, že čím větší užitek byt spotřebiteli přináší, tím vyšší má pro něj hodnotu a tím vyšší cenu je ochoten za něj zaplatit.<sup>2</sup>

Druhým specifikem bydlení jako statku je jeho **fixace v prostoru**. Není možné nastěhovat se do bytu a následně jej přesunout jinam. Dům není stan či marigotka, abychom jej mohli přemisťovat, kam se nám zachce. Ostatně proto užíváme pro tuto majetkovou skupinu příhodný název nemovitosti, jež Občanský zákoník definuje jako pozemky či stavby spojené se zemí pevným základem.<sup>3</sup> Při pořizování bydlení se tedy vyplatí pečlivě vybírat lokalitu, od níž se ale většinou odvíjí výše ceny. Obecně lze říci, že čím je byt blíže centru města, tím vyšší je jeho prodejní cena, případně nájemné. Naopak na okrajích měst bývají byty (resp. nájemné) levnější, ovšem tato nižší cena je

<sup>1</sup> Zákon o vlastnictví bytů

<sup>2</sup> DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. 3. vyd. Praha: Oeconomica, 2010. 143 s. ISBN 978-80-245-1639-4.

<sup>3</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, §119 odst. 2.

kompenzována vyššími náklady na dopravu do práce či do školy a také časem stráveným v dopravních prostředcích. Před koupí levnějšího bytu je vhodné si tyto náklady na dojížděku vyčíslit třeba v horizontu dvaceti let. Pak můžeme zjistit, že byt blíže centru, který má nyní vyšší pořizovací cenu, je po odečtení „cestovních nákladů“ vlastně levnější. Vyplatí se tedy zvážit, zda nedat přednost druhé variantě. Zvolená lokalita rovněž určuje potenciální růst ceny nemovitosti v budoucnosti. Pokud se náš byt nachází v atraktivní oblasti a v okolí již není možné stavět další residenční nemovitosti (ať už pro nedostatek volného prostoru nebo kvůli stavební uzavírky), je velice pravděpodobné, že cena naší nemovitosti znatelně poroste.

**Dlouhodobost spotřeby bydlení** je třetím specifikem tohoto statku. Lidé si kupují byt, aby v něm strávili určitou část svého života, ne-li život celý. Jsem si jistá, že bychom našli jen velice málo lidí, kteří by se pár týdnů po zabydlení dobrovolně stěhovali někam jinam. Navíc pořízení vlastního bydlení je specifickou investicí, neboť hodnota vhodně zvoleného bytu se může po letech klidně zdvojnásobit.<sup>4</sup> Výhodná je i varianta pronajímání bytu, kdy nájemné může sloužit jako zdroj příjmu v době nezaměstnanosti či vylepšení finanční situace po odchodu do penze.

S koupí bytu jsou dále nevyhnutelně spojeny tzv. **transakční náklady**. Můžeme je definovat i u jiných statků, v případě bydlení však nabývají specifické podoby. Sunega (2006, str. 20) popisuje transakční náklady jako: „[...] náklady, které přímo nesouvisí s cenou bytu či domu, jako provize realitním agenturám, výdaje za stěhování, poplatky za vyřízení hypotečních úvěrů nebo úvěrů ze stavebního spoření, poplatky za výpisy a zápisy do katastru nemovitostí, daně z převodu nemovitostí a jiné. Transakční náklady se nevyčísľují pouze v penězích, ale patří do nich i investovaný čas a emoce strávené hledáním nebo výstavbou bydlení.“ Transakční náklady se mohou pohybovat v rozmezí 5 – 10 % kupní ceny bytu, zvláště tehdy, je-li ke koupi nového bydlení zapotřebí prodat to staré. Obzvláště při zapojení realitní kanceláře do procesu prodeje se mohou transakční náklady vyšplhat do výše, jež značně ovlivní samotný výběr bytu. Dle mého názoru ale většina potenciálních kupců či prodejců bytů přesto vyhledá pomoc realitního makléře, neboť mají pocit, že se v problematice obchodu s bydlením nemohou dostatečně rychle zorientovat. Při nesprávném odhadu ceny by prodávající mohl ztratit část svého zisku, naopak kupující by mohl nemovitost „přeplatit“. Oba zúčastnění se mohou obávat nesprávného právního zabezpečení celého obchodu nebo nesolidnosti obchodního partnera. Pokud využijí služeb realitní agentury, přenesou na

---

<sup>4</sup> SUNEKA, P. a LUX, M. *Jak dobře investovat do bydlení*. 1. vyd. Praha: SLON, 2006. 164 s. ISBN 80-86429-56-3.

ni velkou část rizika a také nutnost vyřízení potřebných písemností, za což jsou ochotni zaplatit nemalou provizi.

Na trhu s bydlením se dále objevuje velké množství **externalit**. Jánošíková (2008, str. 279) charakterizuje externalitu jako: „[...] stav, kdy někteří lidé získávají nezasloužené výhody z činnosti jiných, aniž za tyto výhody musejí zaplatit (pozitivní externalita) nebo kdy lidé jsou nuceni nést v důsledku činnosti jiných nezaviněné náklady, které jim nejsou kompenzovány (negativní externalita).“ Například revitalizace bytového domu zvýší atraktivitu dané oblasti, což může vést ke zhodnocení bytů (+), naopak zanedbání údržby domu vytváří nepříjemné prostředí pro obyvatele blízkého okolí i samotného zchátralého domu (-). Kvalita našeho bydlení se také může snížit, pokud se do sousedního bytu přistěhují hluční lidé, nebo když se z okna místo na les budeme muset dívat na stěnu obchodního centra.

Posledním, neméně důležitým specifikem trhu bytů je **výrazná role státu**. Vláda se snaží dosáhnout dvou cílů, které se ovšem do značné míry vzájemně vylučují. Prvním cílem je zajištění lepšího fungování trhu bydlení. To vláda zabezpečuje tvorbou právního rámce pro poskytování hypotečních a jiných úvěrů, snahou omezovat vznik a vliv externalit, dále definováním stavebních, bezpečnostních a jiných norem pro novou výstavbu i stávající zástavbu a zejména vytvářením územních plánů, jež určují využití jednotlivých lokalit. Druhým cílem státu v oblasti bydlení je pak zvýšení jeho dostupnosti pro všechny občany bez rozdílu. Vláda tedy znevýhodněným občanům rozděljuje dávky, nevratné dotace či zvýhodněné půjčky, odpouští daně nebo přímo financuje výstavbu dotovaných státních či obecních bytů. Těmito zásahy ovšem narušuje právě efektivní fungování tržního prostředí.

V kapitole 2.1 bude blíže zkoumáno fungování trhu bytů, konkrétně chování poptávky po bytech a také nabídky bytů, a rovněž budou vymezeny jednotlivé subjekty působící na trhu bytů.

## **2.1 Fungování trhu bytů**

Trh každého statku či služby má své zvláštnosti a u trhu bytů tomu není jinak. Názory na trh bydlení se velice liší. Někteří, zejména levicově zaměření ekonomové či politikové, vidí byt jako právo, které by mělo náležet každému bez rozdílu. Obchodování takového statku na trhu nemovitostí považují za zcela nemožné a požadují, aby stát zajistil všem svým občanům odpovídající bydlení.

Osobně se přikláním spíše k druhému pohledu na trh bytů či nemovitostí obecně. Jelikož žijeme v prostředí tržní ekonomiky, bydlení je považováno za statek, který se dá obchodovat jako každý jiný. Cena tohoto statku se utváří vzájemným působením nabídky a poptávky na trhu bytů.

V zásadě mohou nastat tyto tři situace<sup>5</sup>:

- Pokud nabídka převyšuje poptávku, hovoříme o trhu kupujícího. Poptávající si tedy mohou vybírat z většího množství bytů, přičemž nízký počet kupujících vede ke snížení cen.
- Převyšuje-li naopak poptávka nabídku, jedná se o trh prodávajícího. Nedostatek volných bytů vede ke zvýšení cen těch, které jsou na prodej, a kupující má jen malý výběr. K převisu poptávky dochází na trhu nemovitostí nejčastěji.
- Pokud je trh v rovnováze, nazýváme jej trhem vyváženým. Počet kupujících a prodávajících je vyrovnaný, ceny jsou tedy konstantní, resp. stoupají pouze s inflací.

V úvodu této kapitoly jsme vymezili jednotlivá specifika trhu s bydlením. Jak uvádí Maier (2000, str. 44): „Z těchto specifík vyplývá, že trh nemovitostí bývá oprávněně označován jako ‚velmi nedokonalý‘, tedy ovlivňovaný také řadou jiných faktorů než jsou základní ekonomické zákony.“ Nyní si vymezíme právě tyto zákonitosti, které působí na trhu bytů.

### 2.1.1 Poptávka po bytech

Obecná mikroekonomie říká, že spotřebitel vstupuje na trh za účelem uspokojení svých potřeb a také proto, aby získal maximální užitek ze spotřeby nakoupených statků a služeb. Na trhu s byty může být uspokojení potřeby realizováno v zásadě dvěma způsoby.<sup>6</sup>

Prvním, dle mého názoru častějším případem, je **potřeba řešení vlastní bytové situace**, tedy potřeba bydlet. Spotřebitel v takovém případě hledá vhodnější místo pro život, než to, kde žije nyní. V roli spotřebitele zde může být mladý dospělý člověk, který se chce osamostatnit a odstěhovat se od rodičů, dále manželé, kteří plánují rozšíření rodiny nebo například důchodce. Každý z výše jmenovaných má ke hledání

<sup>5</sup> KLEIN, Š. a KESSLEROVÁ, P. *Jak prodat nemovitost v době krize*. 1. vyd. Praha: GRADA Publishing, 2009. 112 s. ISBN 978-80-247-3200-8.

<sup>6</sup> LUX, Martin. *Mikroekonomie bydlení*. [online]. Praha: Vysoká škola ekonomická, fakulta národohospodářská, katedra sociální politiky, 2002. [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: [http://seb.soc.cas.cz/publikace\\_download/publikace/mikroekonomie.pdf](http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/publikace/mikroekonomie.pdf).



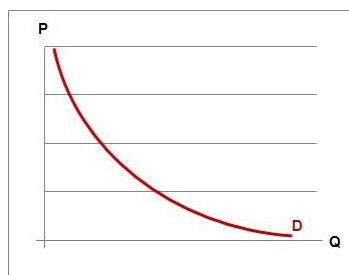
nového bydlení jiný podnět a rovněž jeho potřeby se liší. Mladý člověk určitě ocení soukromí a možnost zařídit si vše po svém. Bude požadovat byt menších rozměrů s nízkými náklady na bydlení, v ideálním případě situovaný v centru města, aby mu cesta do školy či zaměstnání a také za zábavou netrvala příliš dlouho, ale spokojí se i s bytem na periferii. Rodiče, kteří čekají třetí dítě, budou naopak poptávat byt s větší výměrou, aby každý člen rodiny měl svůj prostor. Dají přednost spíše bytu na okraji města, případně blízko parku či dětského hřiště. Důležitá bude také dopravní dostupnost a blízkost školy. Náklady na bydlení mohou být vyšší než u mladého dospělého, musejí ale odpovídat kvalitě bydlení, neboť pětičlenná rodina má jistě vyšší výdaje na běžný provoz domácnosti. Požadavky člověka důchodového věku jsou v podstatě kombinací dvou předchozích případů. Důchodce bude chtít bydlet v menším levném bytě blízko svých dětí a vnoučat. Ocení klidné prostředí a dobrou dopravní dostupnost.

Druhým důvodem pro poptávání bytu je **potřeba získávat kapitál**, a to prostřednictvím pronájmu nebo přeproje dané nemovitosti. Spotřebitel tedy byt nekupuje za účelem vlastního bydlení, nýbrž proto, aby jej pronajímal, anebo v případě výhodných podmínek prodal. Užitek pro spotřebitele se tak stává vybírané nájemné nebo rozdíl mezi kupní a prodejní cenou bytu. Jak píše Dušek (2010, str. 36): „Koupě nemovitosti pak má zpravidla charakter „investování“ a nemovitost má podobu investičního instrumentu. Typickou vlastností takového instrumentu je jeho dlouhodobost a v porovnání s mnoha alternativními aktivy i menší míra rizika.“ Výhodu menšího rizika však vyvažují vysoké vstupní náklady, tedy pořizovací cena nemovitosti. Obyvatelé České republiky mají stěží dostatek financí ke koupi bytu pro vlastní potřebu, natož aby investovali do koupě dalších nemovitostí. Proto kromě vlastnického bydlení existují i jiné varianty (viz kapitola 2.2).

Vraťme se ale k ekonomickému vymezení poptávky po bytech. Obecně poptávku charakterizuje Spáčilová (2008, str. 33) jako „[...] vztah mezi různými cenami zboží a množstvím, které spotřebitelé chtějí a jsou schopni při těchto cenách koupit v určitém časovém období.“ Vztah mezi cenou a poptávaným množstvím zboží je u poptávky nepřímo úměrný. Znamená to tedy, že pokud se (za jinak neměnných okolností) zvýší cena daného statku, klesne poptávané množství a naopak, klesne-li cena zboží, poptávané množství se zvýší. Tento princip lze uplatnit i pro odvození poptávky na trhu bytů. Křivka poptávky po bytech tedy vypadá následovně:

### Graf 2.1: Poptávka po bytech

Zdroj: JÁNOŠÍKOVÁ, Ivana; JUREČKA, Václav; KOLCUNOVÁ, Eva; SPÁČILOVÁ, Lenka. *Mikroekonomie: Učební text pro bakalářské studium*. 1. vyd. Ostrava: VŠB – TU Ostrava, 2008. 327 s. ISBN 978-80-248-0910-6. Vlastní úprava.  
Pozn.: Číselné hodnoty jsou určeny pouze pro vytvoření grafu, nereprezentují skutečnou poptávku po bytech v ČR.



**D** zde označuje křivku agregátní, tedy celkové poptávky po bytech, **P** představuje kupní cenu bytu nebo měsíční nájemné a **Q** vyjadřuje poptávané množství bytů. Individuální poptávku, tedy poptávku jednoho spotřebitele, bychom graficky vyjádřili také grafem 2.1, ovšem **Q** by zřejmě neoznačovalo množství poptávaných bytů, ale spíše počet metrů čtverečných obytné plochy.<sup>7</sup>

#### 2.1.2 Nabídka bytů

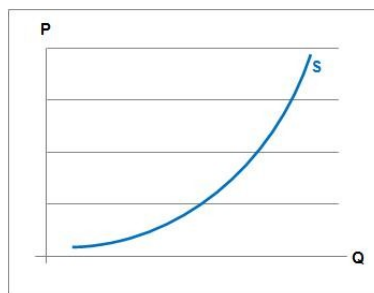
Stranu nabídky tvoří soukromé fyzické i právnické osoby, a také stát. Soukromé fyzické osoby nabízejí ke koupi zpravidla svůj byt, který již nevyhovuje jejich potřebám. Jsou to případy, kdy nemovitost již kapacitně nestačí rozrůstající se rodině (rodina tedy bude vyhledávat byt s větší výměrou), nebo naopak, náklady na bydlení převyšují možnosti domácnosti, takže se její členové musí přestěhovat do menšího bytu. Fyzické osoby také mohou nabízet službu ve formě nájemního bydlení. Starší lidé například pronajímají pokoj, který kdysi patřil jejich dětem. Majetnější občané, kteří vlastní více bytů, mohou pronajímat celé tyto samostatné bytové jednotky. Soukromé právnické osoby nabízejí spotřebitelům většinou vlastnické bydlení, a to za účelem získání kapitálových prostředků. Ty následně použijí ke koupi či stavbě dalších nemovitostí určených pro prodej. Specifickým zástupcem strany nabídky je pak stát. Bližší určení jednotlivých subjektů trhu bytů bude následovat v kapitole 2.1.3.

V mikroekonomii je nabídka obecně charakterizována jako „[...] vztah mezi různými cenami zboží a množstvím nabízeným prodávajícími za určité časové období,“ (viz Spáčilová, 2008, str. 39). Tento vztah je přímo úměrný, tedy s růstem ceny roste nabízené množství, naopak pokud cena klesá, zmenšuje se i objem nabízeného množství. Křivku nabídky vyjadřuje graf 2.2.

<sup>7</sup> POLÁKOVÁ, O. a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

### Graf 2.2: Nabídka bytů

Zdroj: JÁNOŠÍKOVÁ, Ivana; JUREČKA, Václav; KOLCUNOVÁ, Eva; SPÁČILOVÁ, Lenka. *Mikroekonomie: Učební text pro bakalářské studium*. 1. vyd. Ostrava: VŠB – TU Ostrava, 2008. 327 s. ISBN 978-80-248-0910-6. Vlastní úprava.  
Pozn.: Číselné hodnoty jsou určeny pouze pro vytvoření grafu, nereprezentují skutečnou nabídku po bytech v ČR.

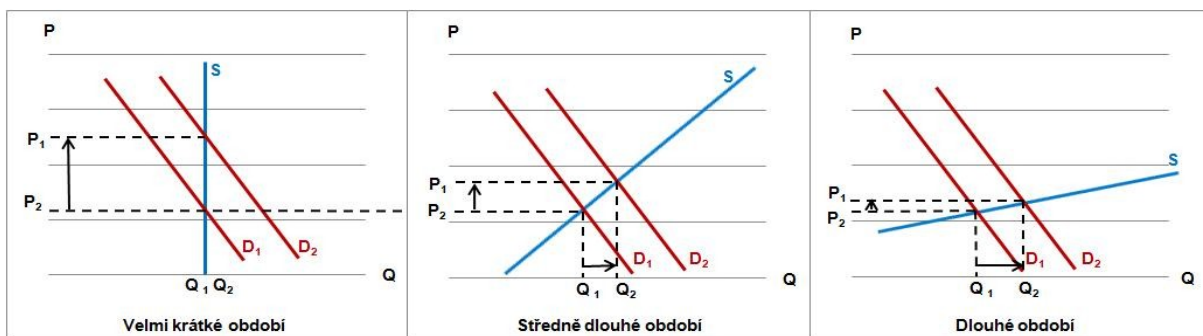


**S** označuje křivku agregátní nabídky bytů, **P** představuje prodejní cenu bytu nebo požadované nájemné a **Q** vyjadřuje nabízené množství bytů.

Zmiňme ještě elasticitu nabídky. Hodnotu elasticity získáme, pokud procentní změnu nabízeného množství vydělíme procentní změnou ceny. Jinými slovy, elasticita nabídky vyjadřuje, jak se změní objem nabízeného množství, pokud klesne či vzroste cena produktu. Zatímco poptávka je schopna reagovat rychle, nabídka se chová odlišně v různě dlouhých obdobích. Její reakce znázorňuje graf 2.3.

### Graf 2.3: Reakce tržní nabídky bytů v různě dlouhých obdobích

Zdroj: LUX, Martin. *Mikroekonomie bydlení*. [online]. Praha: Vysoká škola ekonomická, fakulta národohospodářská, katedra sociální politiky, 2002. [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: [http://seb.soc.cas.cz/publikace\\_download/publikace/mikroekonomie.pdf](http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/publikace/mikroekonomie.pdf). Vlastní úprava.



Jak vidíme v první části grafu, ve **velmi krátkém období** je nabídka zcela neelastická. Důvodem je konstantní objem stávajícího bytového fondu. Při zvýšení poptávky mohou nabízející poskytnout k dispozici pouze zbývající neobydlené byty či reagovat zlepšením kvality bytových služeb. Jediné, co se tedy ve velmi krátkém období změní, je rovnovážná cena bytů (posun z **P<sub>1</sub>** do **P<sub>2</sub>**).

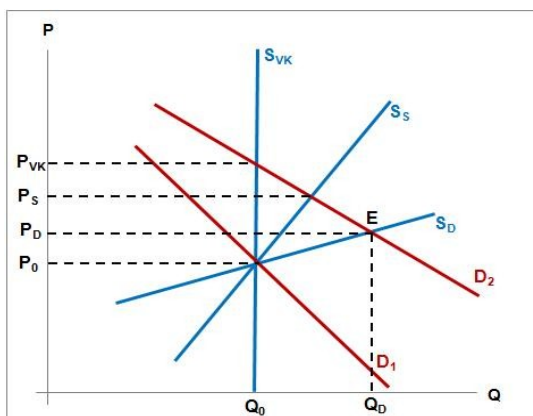
**Středně dlouhé období** již poskytlo nabídce jistý čas na reakci. Ten určitě nestačí na dokončení výstavby nových bytových domů, ale umožňuje rekonstrukci stávajících obytných prostor či jejich rozšíření. Při pohledu na graf zjistíme, že

v krátkém období není růst ceny tak velký (z  $P_1$  do  $P_2$ ) a zároveň dochází ke zvýšení objemu nabízených bytů (posun z  $Q_1$  do  $Q_2$ ).

**V dlouhém období** má nabídka mnoho času reagovat na zvýšení poptávky po bytech. Do procesu výroby se zapojují další výrobní faktory a firmy jsou schopny dokončit novou bytovou výstavbu. V poslední části grafu se tyto předpoklady projeví jen malým zvýšením cen (z  $P_1$  do  $P_2$ ) a znatelným zvýšením počtu nabízených bytů (z  $Q_1$  do  $Q_2$ ). Trh bytů se tedy stabilizuje až v dlouhém období. V grafu 2.4 tuto rovnováhu znázorňuje bod **E**.

**Graf 2.4: Jednoduchý model vytváření rovnováhy na trhu bytů**

Zdroj: LUX, Martin. *Mikroekonomie bydlení*. [online]. Praha: Vysoká škola ekonomická, fakulta národohospodářská, katedra sociální politiky, 2002. [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: [http://seb.soc.cas.cz/publikace\\_download/publikace/mikroekonomie.pdf](http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/publikace/mikroekonomie.pdf). Vlastní úprava.



V grafu 2.4 souřadnice  $P_0Q_0$  znázorňují počáteční rovnováhu trhu bytů. Prvním impulsem ke změně je posun poptávkové křivky z  $D_1$  do  $D_2$ , např. vlivem růstu počtu obyvatel. Nabídka v krátkém období nereaguje, dojde tedy pouze ke zvýšení ceny na úroveň  $P_{VK}$ . S postupem času je nabídková strana schopna dát k dispozici větší množství bytů, cena bydlení tedy ve středně dlouhém období klesá na úroveň  $P_S$ , následně v dlouhém období na  $P_D$ . Nová rovnováha na trhu bytů se tak utváří na souřadnicích  $P_DQ_D$ , tedy v bodě **E**.

### 2.1.3 Subjekty trhu s byty

V předchozím textu již byly některé subjekty trhu zmíněny, nyní se jim budeme věnovat podrobněji.

Velice důležitým subjektem trhu bytů je **stát**. Jeho úlohu specifikuje Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (viz Bytová politika) takto: „Princip a cíl bytové politiky státu spočívá zejména ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty. Stát by neměl překážet ekonomickému fungování trhu s byty; zároveň však musí činit podpůrné kroky zacílené

na ty skupiny domácností, které se samy o své bydlení na trhu postarat nemohou. Koncepce bytové politiky schválena vládou představuje pro jednotlivé resorty závazný strategický dokument, v němž jsou stanoveny základní směry vývoje i konkrétní cíle v oblasti bydlení.“ Jak vyplývá z předchozího uvedeného, úloha státu se změnila z poskytovatele bydlení na subjekt umožňující občanům zajistit si vlastní bydlení sami.

Stát reprezentují tyto subjekty:

**Ministerstvo pro místní rozvoj**, které zajišťuje územní plánování a stavební řád, připravuje koncepci bytové politiky státu a předkládá návrhy právních norem upravujících právě oblast bydlení. Pod MMR spadá také **Státní fond rozvoje bydlení**, který zprostředkovává nejrůznější dotační programy pro obce, bytová družstva nebo i jednotlivce.

**Českomoravská záruční a rozvojová banka** vyplácí dotace a poskytuje zvýhodněné úvěry subjektům, které se vláda rozhodne podpořit v rámci realizace své hospodářské politiky.

**Ministerstvo financí** připravuje rozpočet, tedy přiděluje finanční prostředky ostatním ministerstvům. Také rozhoduje o výši státního příspěvku stavebního spoření nebo jinak upravuje podmínky tohoto spoření.

**Ministerstvo práce a sociálních věcí** upravuje podmínky pro získání sociálních dávek, jako např. dávky na bydlení.

Základním cílem v oblasti bydlení je pro českou vládu dosáhnout zvýšení celkové a finanční dostupnosti bydlení, tedy situace, kdy každá domácnost bude moci nalézt bydlení dle svých možností a požadavků. Celkovou dostupnost bydlení vyjadřuje vztah mezi počtem volných bytů a bytovou potřebou domácností. Tento vztah je ovlivňován rozsahem a mírou využití stávajícího bytového fondu, počtem nově vznikajících bytových domů a také demografickým vývojem. Finanční dostupnost bydlení pak představuje vztah mezi příjmy domácností a cenami bytů (resp. nájemného); vliv na ni má výše úrokové míry či míry inflace a celková hospodářská a politická situace v zemi.

K dosažení hlavního cíle bytové politiky využívá stát čtyř skupin nástrojů, a sice nástrojů regulace, podpory výzkumu a poskytování informací, posilování konkurence a subvencování.

**Regulace** se týkají zejména výše nájemného, případně zisku pronajímatele, v širším smyslu může jít o stanovování stavebních a jiných norem v oblasti bydlení.

**Státní podpora výzkumu a poskytování informací** zahrnuje zkoumání kvality bydlení či nových postupů stavby, dále podporu vzdělávání v oborech stavebnictví,

architektury či vývoje nových materiálů a také šíření informací o trhu bytů, což může zlepšit orientaci domácností v problematice obchodování s byty, a tak jim usnadnit hledání ideálního bydlení. Dobrá informovanost veřejnosti také může přispět ke snížení průměrné doby neobsazenosti bytů a souvisejících nákladů.

**Posilováním konkurence** se v případě nástrojů bytové politiky rozumí aktivní zapojení obcí jako dalších nabízejících na trhu bytů, přičemž cílem této intervence je dosáhnout snížení cen bydlení.

Poslední skupinou nástrojů jsou **subvence**, kterými stát podporuje stranu nabídky nebo poptávky. Podpora strany nabídky směřuje především k investorům např. ve formě programů na podporu výstavby bytů pro občany v určité příjmové kategorii. Stát v podstatě platí část nákladů pod podmínkou, že dané byty budou levnější a bydlení tak bude dostupné pro všechny domácnosti. Tyto subvence však mohou místo snížení cen vést k jejich zvýšení, rovněž je složité jejich přesné zacílení na nízkopříjmové domácnosti. Stranu poptávky, tedy spotřebitele, podporuje stát pomocí příspěvků na bydlení a daňových úlev. Domácnostem tedy klesají náklady na bydlení. Výhodou je dobré zacílení na danou skupinu obyvatel, naopak nevýhodou představuje fakt, že díky dotacím roste kupní síla obyvatel, což následně může vést k růstu cen bydlení.<sup>8</sup> Charakteristika současných sociálních dávek na bydlení je obsahem kapitoly 2.2.1.

Další skupinou působící na trhu bytů jsou **bankovní subjekty**. Konkrétně se jedná o komerční banky, a dále pak hypoteční banky nebo stavební spořitelny, které často bývají dceřinými společnostmi právě komerčních bank. Tyto subjekty umožňují spotřebitelům financovat stavbu, rekonstrukci či koupi nemovitosti. K tomu využívají finančních nástrojů, jako jsou hypoteční úvěr či stavebního spoření a úvěrové varianty s ním spojené.

Dalšími důležitými činiteli na trhu nemovitostí jsou **investiční podnikatelé**. Jde především o stavební společnosti a developerské firmy. Developeři zajišťují finanční prostředky potřebné na realizaci nové výstavby případně úpravy původních prostor. Ty mohou získat od banky nebo soukromého investora, v některých případech je možné požádat o finanční pomoc také stát. Úkolem developerů je dále vyhledat architekty a

---

<sup>8</sup> POLÁKOVÁ, O. a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

projektanty vhodné pro konkrétní stavbu a zajistit spolupráci se stavební firmou, případně dodavateli jednotlivých komponentů stavby.

Developeři rovněž zajišťují odkup pozemků ve vyhlédnuté lokalitě. V zásadě si mohou vybírat z tzv. greenfield a brownfield pozemků. Výraz greenfields se používá pro označení nezastavěné plochy a v češtině mu nejlépe odpovídá sousloví „stavět na zelené louce“. Naopak brownfields označuje pozemky, na kterých dnes stojí staré továrny, zchátralé panelové domy nebo bývalé vojenské objekty. V rámci teorie udržitelného rozvoje je preferováno využívání brownfields, přestože pro developera to znamená dodatečné náklady na stržení budov nebo jejich kompletní rekonstrukci. Úsilí se ale jistě vyplatí, neboť v dnešní době jsou velice populární tzv. loftové byty, které vznikají právě přestavbou starých továrních budov. Tyto byty disponují velkou obytnou plochou a jsou charakteristické vysokými stropy a otevřeným prostorem (plocha bytu není rozdělena na jednotlivé pokoje). Jsou oblíbené především u mladší generace, případně je rádi využívají umělci jako svůj ateliér nebo galerii. V Ostravě je příkladem brownfields území bývalé koksovny Karolina nebo Dolní oblast Vítkovic. Zatímco projekt Nová Karolina slibuje vystavět kancelářské i obytné budovy a rekreační zónu na břehu řeky Ostravice, z části Vítkovických železáren se má stát technologický park a v bývalém plynojemu brzy vznikne kongresové centrum. Cílem podnikatelské činnosti developerů je samozřejmě zisk odpovídající náročnosti jejich profese. Vybudované byty (či jiné objekty) tedy následně pronajímají, případně odprodávají novým majitelům.

Čtvrtou skupinou subjektů na trhu bytů jsou **realitní makléři**. Působí jako zprostředkovatelé jednotlivých obchodů: Prodávajícím pomáhají nemovitost správně ocenit, odstranit vady, které by mohly odrážet potenciální zájemce od koupě a následně jim asistují u samotného prodeje. Pokud se na realitního agenta obrátí kupující, může očekávat poradenství při koupi bytu, dále nabídku momentálně volných bytů dle svých požadavků nebo pomoc při vyřízení hypotéky potřebné k financování koupě bytu. Realitní agenti rovněž oběma stranám pomohou vyřešit právní stránku obchodu. Jsou schopni sepsat kupní i nájemní smlouvy či návrhy na vklad změn vlastnictví bytů do katastru nemovitostí nebo poradit svým klientům s vyplněním přiznání k dani z převodu nemovitostí. Finanční odměnu představuje pro makléře provize, jejíž výše se v České republice pohybuje mezi 3 – 6 % z prodejní ceny bytu. Předtím, než si vybereme realitního agenta či kancelář, je vhodné zjistit, jaké služby jsou v rámci provize nabízeny a za které si naopak musíme připlatit. Většinou bývají

zahrnuty náklady na zařazení bytu do nabídky kanceláře, kontrolu právní nezávadnosti nemovitosti, vypracování smlouvy o smlouvě budoucí, převod v katastru nemovitostí a také cena za inzerci. Provize může rovněž pokrývat platby za vypracování znaleckého posudku k přiznání k dani z převodu nemovitostí, kolky na katastru nemovitostí nebo vyřízení hypotéky.<sup>9</sup>

Poslední skupinou jsou pak **individuální spotřebitelé**. Vystupují na trhu bytů jako kupující či nájemci na straně poptávky, nebo jako prodávající či pronajímatelé na straně nabídky. Tyto osoby vstupují do vzájemného obchodního vztahu a vytváří tak svůj malý trh, resp. jeden ze segmentů celkového trhu nemovitostí. Proávající uzavírá s kupujícím kupní smlouvu, na jejímž základě převádí na kupujícího vlastnické právo k nemovitosti. Pronajímatel pak s nájemcem podepisuje smlouvu nájemní, která dává nájemci pouze právo k užívání daného objektu. Na trhu s byty rovněž působí několik organizací, které hájí zájmy určitých skupin, např. Sdružení na ochranu nájemníků (SON) nebo Občanské sdružení majitelů domů (OSMD).

Z předchozího textu již víme, jak trh bytů funguje a jaké subjekty na něm vystupují. V kapitole 2.2 uvedeme, jaké jsou právní důvody užívání bytů a jaké jsou charakteristické rysy jednotlivých forem bydlení.

---

<sup>9</sup> JAKEŠOVÁ, Dana. Realitní kancelář a provize: opravdu zasloužená odměna? *Bydlení iDNES.cz* [on-line]. 2008, [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: [http://bydleni.idnes.cz/realitni-kancelar-a-provize-opravdu-zaslouzena-odmena-p10-/reality\\_bdp.asp?c=A080116\\_224702\\_reality\\_bdp\\_web](http://bydleni.idnes.cz/realitni-kancelar-a-provize-opravdu-zaslouzena-odmena-p10-/reality_bdp.asp?c=A080116_224702_reality_bdp_web).

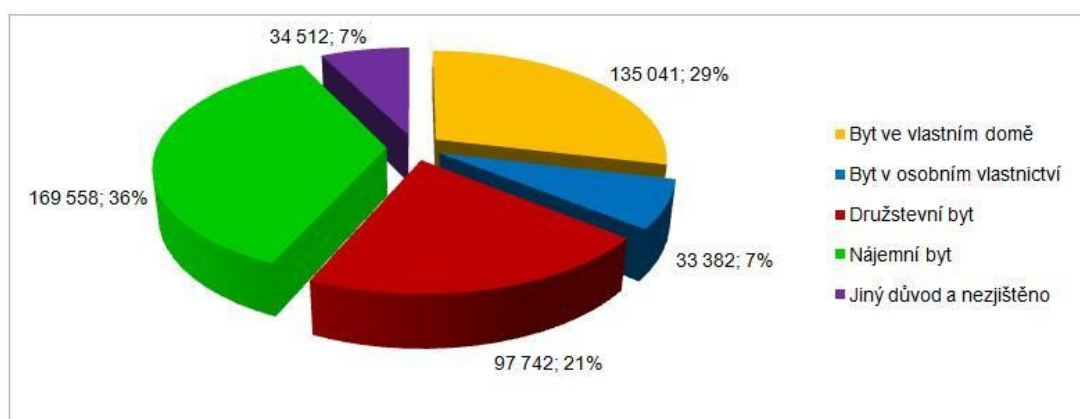


## 2.2 Právní důvody užívání bytu

Jak už bylo řečeno, každý člověk nedisponuje takovým množstvím finančních prostředků, které je potřebné k pořízení vlastního bydlení. Právě těmto spotřebitelům se nabízejí dvě možnosti: mohou se nastěhovat do nájemního bytu, anebo se stát členy družstva a získat tak družstevní byt. Graf 2.5 ukazuje, v jaké míře jsou v České republice zastoupeny jednotlivé právní formy užívání bytů.

**Graf 2.5: Skladba bytů z hlediska právního důvodu jejich užívání v Moravskoslezském kraji**

Zdroj: Obydlené byty podle právního důvodu užívání. Veřejná databáze ČSÚ [on-line]. 2001, [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: [http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabparam.jsp?voa=tabulka&cislatab=OB071+%28kraje%29&vo=tabulka&kapitola\\_id=103](http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabparam.jsp?voa=tabulka&cislatab=OB071+%28kraje%29&vo=tabulka&kapitola_id=103).  
Pozn.: Data odpovídají situaci v r. 2001. Novější informace budou dostupné až po uveřejnění výsledků SLDB 2011.



### 2.2.1 Nájemní bydlení

Nájemní bydlení má v České republice dlouhou tradici. Byty k pronájmu byly občanům k dispozici už v období první republiky. V té době vláda podporovala stavbu malometrážních bytů pro sociálně slabší vrstvy obyvatelstva. Dle výsledků Sčítání lidu, domů a bytů z roku 2001 tvoří nájemní bydlení téměř 29 % bytového fondu České republiky.<sup>10</sup>

Nájemní bydlení je tvořeno dvěma základními segmenty, a sice ziskovým (tedy soukromým) nájemním segmentem a dále neziskovým (veřejným) segmentem nájemního bydlení, často označovaným jako sociální. Oba sektory se liší typem vlastníka, mírou a formami státní podpory, způsobem financování a výší nájemného, klientelou, kvalitou bytového fondu atp.

- **Veřejný sektor**

Sociální bydlení je zastoupeno především byty ve vlastnictví státu, resp. obcí, nabízí ho ale také řada soukromých subjektů, jako jsou bytová družstva, neziskové

<sup>10</sup> POLÁKOVÁ, O. a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

organizace či soukromé fyzické osoby. Výstavbu či provoz sociálního bydlení podporuje stát pomocí fiskálních výhod nebo přímých subvencí investorům a provozovatelům. Dle Ministerstva pro místní rozvoj (2009) jsou dotace určeny „právníkům a fyzickým osobám k uhrazení části nákladů na výstavbu podporovaných sociálních nájemních bytů a to jak na zcela novou výstavbu, tak na vznik sociálních bytů pomocí rekonstrukce, nástavby nebo přístavby vhodné nemovitosti. Byty musejí sloužit nejméně 10 let jako sociální nájemné bydlení v období 15 let od dokončení stavby. Po uplynutí této doby bude možné byty nabídnout na trhu za smluvní nájemné či je přeměnit na vlastnické bydlení.“

**Sociální byty** by měly být k dispozici občanům, kteří nemají dostatečné příjmy k zajištění bydlení na volném trhu, proto je zde nájemné podstatně nižší než běžné tržní nájemné. V České republice se sociální bydlení přiděluje občanům v hmotné nouzi, dále např. osobám sluchově, zrakově či pohybově hendikepovaným a také seniorům starším 75 let, přičemž poskytnutí sociálního bydlení je rovněž podmíněno výší měsíčního příjmu domácnosti, která by měla v sociálním bytě bydlet. Dále nesmí potenciální uživatel sociálního bydlení vlastnit jiný byt či dům, který by mohl užívat k bydlení. Nájemní smlouva k sociálnímu bytu může být uzavřena nejdéle na dva roky. Prodloužena může být vždy pouze o jeden rok, a to jedině v případě, že nájemce i nadále splňuje podmínky pro poskytnutí sociálního bydlení.

Pod veřejný sektor nájemního bydlení patří také tzv. **obecní byty**. Podmínky pro získání takového bytu i a také smluvní podmínky se v jednotlivých obcích liší, neboť neexistuje právní předpis, který by tyto podmínky přesně definoval. Obce se při pronajímání obecních bytů řídí pouze zákonem o obcích a také občanským zákoníkem, oba tyto předpisy však definují pouze obecná práva a povinnosti účastníků právního vztahu.

Jako příklad podmínek, které je třeba splnit pro možnost pronájmu obecního bytu, uvádím požadavky městského obvodu Ostrava-Jih:

Pro zařazení do evidence žadatelů musí občan podat žádost o pronájem obecního bytu na podatelně ÚMOB Ostrava-Jih. Žadatel nesmí být vlastníkem obytného domu nebo nájemcem bytu, na území MO Ostrava-Jih musí být hlášen k trvalému pobytu nejméně po dobu tří let, případně zde musí pracovat na hlavní pracovní poměr. Žadatel (ani jeho manžel/ka) nesmí mít podánu žádost o obecní byt u jiného městského obvodu a nesmí pobírat státní dávku sociální podpory nebo dávku pomoci v hmotné

nouzi. Rovněž žadatel nesmí být evidován na Úřadu práce. Nově jsou pak žadatel i jeho manžel/ka povinni doložit k žádosti výpis z Rejstříku trestů, ne starší než tři měsíce. Nájemní smlouva je uzavírána vždy na dvanáct měsíců. Pokud občan řádně platí stanovené nájemné, smlouva se automaticky prodlužuje o dalších dvanáct měsíců. Výše nájemného je stanovena smluvně, přičemž byt získá ten ze žadatelů, který bude ochoten nabídnout vyšší nájemné. Přednostně lze také získat byt, pokud žadatel splatí dluh předchozího nájemce bytu. Dlužná částka musí být uhrazena v hotovosti u pověřeného správce obecního domovního a bytového fondu ještě před podpisem nájemní smlouvy. V tomto případě pak nový nájemce bude hradit regulované nájemné. Aktuální nabídka volných obecních bytů je uveřejňována na Úřední desce nebo na webových stránkách MO Ostrava-Jih.<sup>11</sup>

Splnění veškerých podmínek stanovených vybraným obecním úřadem nám ještě nezaručuje, že zvolený byt opravdu získáme. O přidělení obecního bytu je totiž velký zájem, neboť tato forma bydlení stále patří mezi nejlevnější varianty. Získání obecního bytu tedy vyžaduje mnoho času. Ti, kteří nemohou nebo nejsou ochotni tak dlouho čekat, a zároveň ti, kteří mají dostatek finančních prostředků, hledají své budoucí bydlení buď v soukromém nájemním sektoru, nebo se přiklání ke koupi vlastního bytu.

### • Soukromý sektor

Dle údajů ze Sčítání lidu, domů a bytů (SLDB) z roku 2001 tvoří soukromý sektor nájemního bydlení 17 % z celkové nabídky bytů. Jak už název napovídá, soukromé nájemní byty vlastní a provozují soukromé fyzické nebo právnické osoby z podnikatelských důvodů, tedy za účelem dosažení zisku. Současní vlastníci domů s nájemními byty mohli tyto nemovitosti získat v zásadě čtyřmi způsoby: koupí, dědictvím, restitucí, nebo privatizací obecního bytového fondu.

Občanů, kteří by měli dostatek finančních prostředků ke **koupi** tzv. činžovního domu, není mnoho. Ve většině případů musejí případnou koupi domu financovat z úvěrů či půjček, což koupi kvůli úrokům z úvěru výrazně prodraží. Navíc pokud již investují do vlastního bydlení, preferují spotřebitelé rodinné domky. Od roku 1994 lze ale díky Zákonu o vlastnictví bytů<sup>12</sup> odprodávat obecní byty klidně po jednotlivých

<sup>11</sup> CINGROVÁ, Soňa. Zásady pro pronájem a výměnu bytů. *Statutární město Ostrava Úřad městského obvodu Ostrava-Jih* [on-line]. [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: [http://www.ovajih.cz/view\\_doc.php?section=138&doc\\_id=2756](http://www.ovajih.cz/view_doc.php?section=138&doc_id=2756).

<sup>12</sup> Zákon č. 72/1994 Sb.

jednotkách, a to různým zájemcům. Ti pak mohou svůj byt buď sami užívat, nebo jej pronajímat jiné domácnosti.

Častějším případem získání činžovního domu je prostřednictvím **dědictví**. I v tomto případě je nutné uhradit jistou finanční částku notáři, který vyřizuje pozůstalost, dále znalci, který pozůstalost ocení, a pokud dědic není blízkým příbuzným zůstavitele, je třeba zaplatit také dědickou daň. Tato suma je ovšem daleko nižší, než kupní cena nemovitosti.

Další možností, jak nabýt nemovitost, je (nebo spíše byla) **restituce**, tedy navrácení neoprávněně odebraného majetku původnímu majiteli. V České republice byla restituce zahájena v dubnu roku 1991. Dřívějším vlastníkům či jejich dědicům byly navráceny nemovitosti, jež jim zabavili činitelé předchozího režimu v období od února 1948 do ledna 1990. Dle odhadů se jednalo přibližně o 10 % tehdejšího bytového fondu ČR.<sup>13</sup> Někteří ze „staronových“ majitelů začali byty pronajímat za tržní nájemné, jiní je změnili na nebytové prostory a poskytli k užívání jako kanceláře, prodejny či provozovny. Část bytů v restituovaných domech však zůstala obývána původními nájemníky. Jak píše Poláková (2006, str. 61): „Zatímco noví majitelé zpravidla usilovali o co nejefektivnější využití svého majetku, to znamená pronájem na volném trhu, přeměnu na nebytové prostory, dosažení alespoň úrovně nákladového nájemného, stávající nájemníci ve většině případů usilovali o zachování ochrany poskytované dosavadními nájemními smlouvami s regulovaným nájemným uzavřenými zpravidla na dobu neurčitou. Důsledkem bylo vyostření vzájemného antagonismu mezi oběma stranami.“ Restituentům tedy byla přiznána vlastnická práva k nemovitostem, jež museli udržovat a opravovat, rovněž ale získali nájemníky, kteří nebyli ochotni ustoupit ze svých požadavků a bylo jim tedy zachováno regulované nájemné (viz dále). Celá situace vedla k zanedbání údržby budov, na kterou vlastníci neměli a dosud nemají finanční prostředky. Budovy tak ztrácejí svou tržní hodnotu a obyvatelům činžovních domů a blízkého okolí klesá úroveň bydlení.

Posledním způsobem pořízení nemovitosti je **privatizace**, tedy převod státního majetku na soukromé vlastníky. Prvním krokem k privatizaci státních bytů byl jejich

---

<sup>13</sup> POLÁKOVÁ, O. a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

bezúplatný převod obcím v roce 1991.<sup>14</sup> Obce se staly novými správci převedených budov, nesly rovněž veškeré náklady na údržbu a opravy bytového fondu, přičemž nedošlo k navýšení obecních rozpočtů. Nájemné nepostačovalo na pokrytí vznikajících nákladů a tak obce přistoupily k privatizaci obecních bytových domů, resp. samotných bytů. Vydaly vyhlášky, na základě kterých bylo možné odprodat celý bytový dům právnickým osobám, zejména nově vzniklým družstvům nájemců tvořeným stávajícími nájemníky bytů. Díky Zákona o vlastnictví bytů<sup>15</sup> pak bylo možné převést jednotlivé byty i do osobního vlastnictví obyvatel, kteří se následně sdružovali do Společenství vlastníků jednotek.

Zejména kvůli restituci a privatizace se zřetelně změnila vlastnická struktura nájemního bydlení v České republice. Zatímco při SLDB v roce 1991 bydlelo v nájemních bytech 39,5 % obyvatel, v roce 2001 to bylo pouze 28,6 % obyvatel. Opačný trend pak můžeme pozorovat u bytů v osobním vlastnictví, kdy v roce 1991 bydlelo ve vlastních bytech 0,8 % obyvatel, a následně v roce 2001 se jejich počet zvýšil na 11 %.<sup>16</sup>

#### • **Legislativní úprava nájemního bydlení**

Práva i povinnosti pronajímatele a také nájemníka definuje občanský zákoník. Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Nájemce je pak povinen řádně platit nájem, odstranit škody, které sám způsobil, provádět drobné opravy související s běžným provozem bytu a také nahlásit pronajímateli všechny osoby, které budou byt obývat. Pronajímatel je pak oprávněn provádět stavební úpravy bytu pouze se souhlasem nájemce, stejně tak nájemce může byt upravovat pouze se souhlasem pronajímatele.

Právním pronajímatele je zejména požadovat řádné placení nájemného a provádění drobných oprav bytu nájemcem. Také může dát nájemci výpověď, a to z důvodu porušování dobrých mravů, neuhrazení nájemného za tři předešlé měsíce, dále v případě, kdy má nájemce dva nebo více bytů nebo neužívá byt z vážných důvodů, a pak také pokud se jedná o byt zvláštního určení a nájemce není zdravotně postiženou osobou. Nájemce je pak oprávněn užívat společné prostory a zařízení

---

<sup>14</sup> Tamtéž.

<sup>15</sup> Zákon č. 72/1994 Sb.

<sup>16</sup> POLÁKOVÁ, O. a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

domu, dále požadovat po pronajímateli opravy (případně náhradu za provedení oprav) a může rovněž dát pronajatý byt do podnájmu, pokud není v nájemní smlouvě určeno jinak.

Obě smluvní strany spolu uzavírají nájemní smlouvu. Ta má obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, dále rozsah jejich užívání. Důležité je uvést způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí být v písemné podobě. Ve smlouvě může být uvedena doba nájmu. Pokud tomu tak není, považuje se smlouva o nájmu za uzavřenou na dobu neurčitou.<sup>17</sup>

- **Regulované nájemné**

Pokud hovoříme o nájemním bydlení, je třeba také vysvětlit problematiku regulovaného nájemného. Tento pojem se užívá pro označení intervence vlády, jejímž cílem je zvýšit dostupnost bydlení pro všechny obyvatele státu. Jak uvádí Lux (2002, str. 75): „Vláda zpravidla přichází s regulací nájemného ve chvíli, kdy dojde k náhlému zvýšení poptávky a z důvodu nízké cenové elasticity nabídky [...] stávající majitelé realizují krátkodobě ‚zisk z nedostatku‘.“ Existují dvě formy regulace nájemného, a sice regulace první a druhé generace.

**První generace regulovaného nájemného** je definována (viz Poláková, 2006, str. 50) jako: „nominální zmrazení nájemného; takový vývoj nominálního nájemného, jež vede k poklesu reálného nájemného (po zohlednění inflace); takový vývoj nominálního nájemného, který vede k poklesu reálného nájemného, nebo kdy zůstává nominální nájemné hluboko pod úrovní tržního nájemného.“ První generace bývá rovněž označována jako plošná regulace. Stát tedy zavádí celostátně platný právní předpis, který určuje maximální výši nájemného na metr čtverečný obytné plochy určených bytových domů. Na území ČR se regulace nájemného první generace uplatňovala v období od konce druhé světové války až do roku 1991.<sup>18</sup>

**Druhá generace regulace nájemného** poněkud mění a rozšiřuje cíl intervencí vlády. Stát chce zaručit ochranu dosavadním nájemníkům před vyšším než tržním nájemným (např. v případě monopolu pronajímatele) a také před změnami cen nájemného v závislosti na změnách poptávky způsobených např. zvýšením atraktivity

---

<sup>17</sup> Vzor nájemní smlouvy je k dispozici jako Příloha č. 1.

<sup>18</sup> POLÁKOVÁ, O. a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

dané lokality či demografickými změnami. Česká vláda se od roku 1992<sup>19</sup> snaží o postupnou deregulaci nájemného a služeb spojených s bydlením. Množství jednotlivých vydaných právních předpisů a jejich následných změn je veliké, proto se zaměřím na aktuální situaci v oblasti regulace nájemného v ČR.

Dne 31. prosince 2010 skončila ve většině obcí platnost Zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně občanského zákoníku. V Praze, obcích Středočeského kraje s více než 9 999 obyvateli a městech České Budějovice, Plzeň, Karlovy Vary, Liberec, Hradec Králové, Pardubice, Jihlava, Brno, Olomouc a Zlín, končí platnost tohoto zákona teprve dnem 31. prosince 2012.<sup>20</sup> V první části zákon upravoval způsob zvyšování nájemného z bytu, druhá část pak obsahovala změnu občanského zákoníku, konkrétně zvláštních ustanovení o nájmu bytu. Přijetí tohoto zákona umožnilo pronajímatelům zvyšovat nájemné jak při uzavírání nové nájemní smlouvy, tak i v průběhu trvání nájemního vztahu. Toto zvýšení se však mohlo odehrát pouze jedenkrát za rok, nejdříve vždy 1. ledna daného roku, a dále přírůstek nájemného nesměl být vyšší než maximální přírůstek pro konkrétní hodnotu aktuálního nájemného ve vztahu k cílové hodnotě měsíčního nájemného. Tyto hodnoty stanovovalo Ministerstvo pro místní rozvoj formou Sdělení ve Sbírce zákonů s platností vždy od 1. června daného roku.<sup>21</sup>

Od 1. ledna 2011 (ve výše jmenovaných městech od 1. ledna 2013) **Ize nájemné stanovit pouze smluvně**, tedy dohodou mezi pronajímatelem a budoucím či současným nájemcem. Pronajímatel si tedy v současnosti může stanovit jakoukoli výši nájemného, kterou bude nájemce ochoten a schopen zaplatit. Odhad ceny nájemného můžeme provést dle vlastního úsudku, anebo využít následujících možností<sup>22</sup>.

Pronajímatel může:

- ❖ byt porovnat se třemi srovnatelnými byty,
- ❖ využít konzultace s realitním makléřem či soudním znalcem,
- ❖ rovněž může při porovnávání využít internetu anebo odborných publikací.

---

<sup>19</sup> Tamtéž.

<sup>20</sup> Průvodce přechodem na smluvní nájemné. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [on-line]. [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=a56f4202-b1ed-4d60-9687-1869e94f6b06>.

<sup>21</sup> NOVÁKOVÁ, H. *Nájemné, ceny služeb a způsob jejich rozúčtování*. 2. vyd. Praha: BOVA POLYGON, 2007. 152 s. ISBN 978-80-7273-140-4.

<sup>22</sup> Průvodce přechodem na smluvní nájemné. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [on-line]. 2011, [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=a56f4202-b1ed-4d60-9687-1869e94f6b06>.

Nejvhodnější a možná nejsnazší možností je nahlédnutí do **Map nájemného** připravovaných MMR. Tyto mapy jsou k dispozici na webových stránkách MMR a jsou určeny jak odborné, tak i laické veřejnosti. Mapy nájemného stanovují tzv. obvyklé nájemné, tedy nájemné, (viz MMR, 2011, str. 6): „za které by bylo možno pronajmout byt v daném místě, stavu a čase. Do výše obvyklého nájemného nemohou být promítnuty mimořádné okolnosti trhu, osobních poměrů pronajímatele a nájemce, ani vlivy zvláštní obliby.“ Výše obvyklého nájemného v určité obci se pak uvádí v korunách za metr čtverečný a kalendářní měsíc. Bohužel v době zpracování této práce jsou dostupné informace o obvyklém nájemném jen v 99 obcích, což odpovídá pouze 15 % z celkového počtu 639 obcí, jichž se zrušení výše uvedeného předpisu týká. Údaje o výši nájemného v Ostravě prozatím chybí.

- **Dávky na bydlení**

V současné době stát vyplácí potřebným občanům dvě různé dávky na bydlení. Obě tyto dávky spadají pod kompetenci Ministerstva práce a sociálních věcí.

První dávkou je **příspěvek na bydlení**, který je určen nízkopříjmovým domácnostem. Příspěvek je možné přiznat vlastníkově či nájemci bytu pokud se adresa jeho trvalého bydliště shoduje s adresou daného bytu, a dále splní následující podmínky (viz Integrovaný portál MPSV, 2011): „[...] jeho náklady na bydlení přesahují částku součinu rozhodného příjmu v rodině a koeficientu 0,30 (na území hlavního města Prahy koeficientu 0,35), a zároveň součin rozhodného příjmu v rodině a koeficientu 0,30 (na území hlavního města Prahy koeficientu 0,35) není vyšší než částka normativních nákladů na bydlení.“ Rozhodným příjmem rodiny se rozumí (viz § 4 zákona č. 117/1995 Sb.): „[...] měsíční průměr příjmů rodiny připadajících na rozhodné období, [...] který se stanoví jako součet jednotlivých měsíčních průměrů příjmů oprávněné osoby a osob s ní společně posuzovaných.“ Příjmem rodiny jsou především mzdy nebo příjmy z podnikání, do příjmů se ale také započítávají jiné sociální dávky, např. příspěvek na dítě či rodičovský příspěvek.<sup>23</sup> Pojem náklady na bydlení u nájemních bytů zahrnuje nájemné a platby za energie, vodné, stočné, odpady a vytápění, přičemž pro posouzení nároku na příspěvek rozhodují průměrné náklady zaplacené za předchozí kalendářní čtvrtletí. U družstevních a vlastních bytů jsou náklady definovány v § 25 zákona č. 117/1995 Sb. Normativní náklady na bydlení pak představují průměrné náklady

---

<sup>23</sup> Kompletní výčet zkoumaných příjmů rodiny je uveden v § 5 zákona č. 117/1995 Sb



na bydlení dle velikosti obce a počtu členů domácnosti. Skládají se také z nájemného a cen služeb a energií. Hodnoty normativních nákladů v Ostravě pro rok 2011 udává následující tabulka.

**Tab. 2.1: Výše normativních nákladů na bydlení v Ostravě v r. 2011**

Zdroj: § 26 zákona č. 117/1995 Sb.

Počet osob	Normativní náklady na bydlení	
	nájemní	družstevní a vlastnické
1	5 117	3 723
2	7 478	5 584
3	10 328	7 818
4 a více	12 506	9 950

Samotný příspěvek na bydlení se pak vypočte jako rozdíl mezi normativními náklady na bydlení a násobkem rozhodného příjmu a koeficientu 0,30 (v Praze 0,35).<sup>24</sup>

Druhou dávkou, již stát vyplácí potřebným občanům, je **doplatek na bydlení**. Tato dávka je přiznána nájemcům či vlastníkům bytu, jejichž příjem sice pokryje náklady na bydlení, ovšem zbytek neodpovídá tzv. částce živobytí. Pokud má občan nárok na příspěvek na bydlení (viz výše) a zároveň na příspěvek na živobytí (stanoven individuálně dle snahy a možností žadatele)<sup>25</sup>, automaticky získá také doplatek na bydlení. Rovněž lze doplatek získat, pokud příjem domácnosti nepřesáhne 1,3 násobek částky živobytí. Nárok na doplatek nevznikne, pokud nájemník odmítne požádat obec o podobný levnější byt nebo následně odmítne stěhování. Výjimku tvoří osoby starší 70 let a také obyvatelé bytu zvláštního určení nebo bytu, na který byl poskytnut příspěvek na úpravu bytu. Výši doplatku na bydlení pak zjistíme, když od částky měsíčních odůvodněných nákladů na bydlení odečteme příspěvek na bydlení za předchozí kalendářní měsíc a dále částku, o kterou příjem osoby (včetně vyplaceného příspěvku na živobytí) převyšuje její částku živobytí.<sup>26</sup>

## 2.2.2 Družstevní bydlení

Když se řekne družstvo, většina obyvatel naší země si vzpomene na minulý režim a jeho systém plánované ekonomiky. Právě socialismu „vděčíme“ za mnohačetná

<sup>24</sup> Příspěvek na bydlení. *Integrovaný portál MPSV* [on-line]. 2011, [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: [http://portal.mpsv.cz/soc/ssp/obcane/prisp\\_na\\_bydleni](http://portal.mpsv.cz/soc/ssp/obcane/prisp_na_bydleni).

<sup>25</sup> Příspěvek na živobytí. *Integrovaný portál MPSV* [on-line]. [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: <http://portal.mpsv.cz/soc/hn/obcane/zivobytí>.

<sup>26</sup> Doplatek na bydlení. *Integrovaný portál MPSV* [on-line]. [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: <http://portal.mpsv.cz/soc/hn/obcane/bydleni>.

sídliště panelových domů, jež vznikala na základě podpory tehdejší vlády. Bytové domy náležely do majetku stavebních bytových družstev, která byla zodpovědná za údržbu a opravy bytových jednotek. Tato údržba byla financována především z úhrad členů družstva za užívání bytu. Panelové domy však měly spoustu závad (nejčastěji např. zatékání obvodovým pláštěm či střechou, promrzání a tvorba plísní, trhliny ve spárách mezi panely nebo hniloba desek bytového jádra), a tak bylo nutné dotovat opravy (nejen) družstevních bytů ze státního rozpočtu.

Po revoluci v roce 1989 se dřívější stavební bytová družstva transformovala do dnešní podoby. Zájmy bytových družstev zůstaly v podstatě stejné, změnila se ale legislativa určující jejich práva a povinnosti. V současnosti upravuje veškeré náležitosti družstva obchodní zákoník.<sup>27</sup>

- **Legislativní úprava družstva**

Bytové družstvo se zakládá s **účelem** zajistit svým členům sociální jistotu, tedy bydlení. Zakládajících členů (fyzických osob) musí být nejméně pět, celkový počet členů družstva pak není zákonem omezen. Členem družstva je vždy jen jeden nájemník bytu, výjimku tvoří manželé. Družstvo vystupuje v právních vztazích jako právnická osoba. Za své závazky odpovídá celým majetkem družstva, jednotliví členové pak za závazky družstva neručí.

**Základní kapitál** družstva tvoří vklady jeho členů. Výše jednotlivých vkladů není zákonem specifikována, ale bývá zakotvena ve stanovách družstva. Většinou výše členského vkladu odpovídá velikosti bytu člena, tedy čím je byt člena větší, tím vyšší částkou se bude člen podílet na základním kapitálu. Celkově základní kapitál zapisovaný do obchodního rejstříku musí dosahovat výše minimálně 50.000 Kč. Členové musí svůj vstupní vklad splatit nejpozději do tří let, a to peněžitými nebo nepeněžitými vklady.

Při svém vzniku je družstvo taktéž povinno zřídit **nedělitelný fond** ve výši minimálně 10 % základního kapitálu. Každoročně pak musí do tohoto fondu vložit nejméně 10 % čistého ročního zisku, dokud celková výše nedělitelného fondu nebude odpovídat polovině zapsaného základního kapitálu družstva. Vznikne-li tedy bytovému družstvu zisk (např. v podobě přeplatků za energii), členská schůze určí, jak velká část se rozdělí mezi členy družstva. Podíl členů na zisku se dle zákona určuje dle výše splacených vkladů členů. Stanovy mohou určit jiný způsob rozdělování.

---

<sup>27</sup> Zákon č. 513/1991 Sb., Hlava II: Družstvo.

Pro založení družstva je nezbytné svolat **ustavující schůzi**, na které budoucí členové družstva určí výši zapisovaného základního kapitálu, dále schválí stanovy družstva a v neposlední řadě zvolí představenstvo a kontrolní komisi. Průběh ustavující schůze je třeba osvědčit notářským zápisem, k němuž má být přiložen seznam členů družstva s uvedenou výší jejich členských vkladů. Rovněž je třeba pořídit notářský zápis o rozhodnutí ustavující schůze, který má obsahovat schválený text stanov.

Družstvo, tak jako jiné právnické osoby, **vzniká** dnem zápisu do OR. Návrh na zápis podává představenstvo družstva a je nutné k němu přiložit stejnopis notářského zápisu o ustavující schůzi a také o rozhodnutí ustavující schůze, dále stanovy družstva a doklad o splacení nejméně poloviny zapisovaného základního kapitálu.

Nejvyšším orgánem družstva je **členská schůze**, která rozhoduje o rozdělení zisku a změnách stanov nebo základního kapitálu, dále schvaluje řádnou účetní závěrku, volí a odvolává členy představenstva a kontrolní komise aj. (§239 odst. 4). Schází se minimálně jednou ročně, anebo musí být svolána, pokud o to písemně požádá 1/3 členů družstva. Každý člen má při hlasování jeden hlas, rozhoduje prostá většina.

Statutárním orgánem družstva je **představenstvo**, které řídí činnost družstva a rozhoduje o záležitostech, které nespádají do působnosti jiného orgánu družstva. Představenstvo navenek zastupuje předseda (resp. místopředseda), kterého volí ostatní členové zastupitelstva.

Kontrolním orgánem družstva je pak **kontrolní komise**. Dozírá na veškerou činnost družstva a projednává stížnosti jeho členů. Zjištěné nedostatky sděluje představenstvu, které je povinno zjednat nápravu. Kontrolní komise musí být složena nejméně ze tří členů a schází se minimálně jednou za kalendářní čtvrtletí. Její členové volí svého předsedu (resp. místopředsedu).

**Funkční období** členů představenstva i kontrolní komise je nejvýše pět let, přičemž mohou být voleni opakovaně. Jedna osoba nemůže vykonávat funkci člena představenstva a zároveň být členem kontrolní komise. Pokud má družstvo méně než padesát členů, může funkci představenstva i kontrolní komise plnit členská schůze, statutárním orgánem je pak předseda. Pokud to členové družstva uznají za vhodné, je možné stanovit ještě další orgány družstva kromě tří výše uvedených.

Členstvím v družstvu se jednotliví členové zavazují k plnění svých povinností a naopak užívání svých práv. Osobním právem člena je např. účastnit se členských schůzí, předkládat návrhy a hlasovat, dále volit či být volen do funkce v orgánech družstva, také právo na přidělení bytu, možnost nahlížet do zpráv o činnosti družstva a také podávat stížnosti kontrolní komisi; finančním právem člena je pak při vystoupení z družstva obdržet svůj členský podíl nebo v případě zrušení družstva získat podíl na zbývajících částech. Osobní povinností člena družstva je především respektovat stanovy a zdržet se jednání, které by mohlo družstvo poškodit, a dále po předchozím ohlášení umožnit pověřeným zástupcům družstva vstup do bytu; finanční povinností je hlavně splacení členského vkladu, pravidelné placení nájemného a podíl na úhradě ztráty z hospodaření družstva.

Dá se říci, že družstevní bydlení je jistou variantou bydlení nájemního, neboť byty jsou ve vlastnictví družstva, jehož členové získávají právo k užívání bytu až po splacení určité části členského vkladu a na základě nájemní smlouvy. Následně tito obyvatelé bytů platí nájemné, ve kterém jsou zahrnuty poplatky za služby, příspěvky do fondu oprav a případně splátky anuity (pokud se jedná o družstvo, jež vzniklo za účelem privatizace domů, tudíž dům splácí obci či městské části).

- **Převod družstevního bytu do osobního vlastnictví**

Každý člověk má různé potřeby, tudíž každému vyhovuje jiný právní důvod užívání bytu. Ač jedna osoba může být s družstevním bydlením zcela spokojena, jiné nemusí tak úplně vyhovovat. V takovém případě má člověk (člen družstva) možnost zažádat o převedení družstevního bytu do osobního vlastnictví.

Je třeba si uvědomit, jaké výhody či nevýhody skýtají tyto dvě právní formy užívání bytu, abychom mohli zvolit vhodnou variantu. V úvahu bychom měli brát svou současnou finanční situaci, potenciální růst rodiny nebo stěhování za prací apod. Následuje srovnání družstevního a vlastnického bydlení v několika různých situacích.

**Prodej bytu:** Družstevní byt nelze doslova prodat, potenciálnímu zájemci ovšem můžeme za úplatu přenechat členský podíl v družstvu. To se děje na základě dohody o převodu členských práv a povinností na jinou osobu. Výhodou je, že tento převod je osvobozen od daně. V případě bytu v osobním vlastnictví je výhodou vyšší cena, resp. ochota zájemců tuto cenu zaplatit. Ovšem stávající vlastník je povinen zaplatit odhad

ceny bytu soudním znalcem, dále daň z převodu nemovitostí a také zahrnout prodej nemovitosti do přiznání k dani z příjmu (viz dále).

**Dědictví:** U družstevního bytu přecházejí členská práva a povinnosti na dědice, přičemž dědění družstevního bytu je osvobozeno od daně. U bytu v osobním vlastnictví je opět nutné vyhledat soudního znalce pro odhad ceny bytu a rovněž je nutné zaplatit dědickou daň, pokud dědic nesplňuje podmínky pro osvobození od daně (tj. pokud se jedná o osobu zařazenou do I. či II. skupiny, zejména tedy přímého či pobočného příbuzného).

**Pronájem bytu:** Družstevní byt lze pronajímat, a to za podmínek, jež určují stanovy družstva. Byt v osobním vlastnictví lze bez problémů pronajímat komukoli a na jakkoli dlouhou dobu. Pokud bychom ale nájemci poskytovali kromě pronájmu navíc služby jako je např. úklid či praní prádla, museli bychom disponovat živnostenským listem a tedy platit předepsané daně a pojištění.

**Odpovědnost:** Člen družstva neodpovídá za závazky družstva, ovšem družstvo ručí celým svým majetkem. U bytu v osobním vlastnictví je jeho majitel součástí tzv. společenství vlastníků, kde každý vlastník ručí celým svým majetkem za závazky společenství. Pokud tedy špatně hospodaří družstvo, mohou jeho členové přijít o byt, ale jiný majetek jim zůstane zachován. V případě, kdy špatně hospodaří společenství vlastníků, může se stát, že jednotliví vlastníci přijdou nejen o byt, ale také o movitý majetek.

Do roku 1995 bylo možné zažádat družstvo o převod bytové jednotky do OV individuálně. V dnešní době ovšem musí s převodem jednotek souhlasit členská schůze a následně dochází k převodu všech bytových jednotek družstva do OV jeho jednotlivých členů a družstvo se tedy následně transformuje na společenství vlastníků jednotek. Stále ovšem platí, že byt může družstvo převést pouze do vlastnictví některého člena družstva.

Pokud tedy dojde ke shodě členů družstva o převodu bytů, sepíše každý člen, který má o tento převod zájem, **žádost o převedení bytu do OV**. Žádost by měla obsahovat osobní údaje žadatele, specifikaci domu, resp. bytu, termín, do kdy má být převod uskutečněn, datum sepsání a samozřejmě podpis žadatele. O převod nemusí

zažádat všichni členové, proto se může stát, že část jednotek zůstane ve vlastnictví družstva a část ve vlastnictví jednotlivých (bývalých) členů, kteří zpravidla vytvoří tzv. společenství vlastníků. Jako druhý krok musí družstvo podat na katastrální úřad **prohlášení vlastníka nemovitosti**. Tento dokument obsahuje vymezení všech bytových jednotek i nebytových prostor v daném domě, jeho přílohou jsou pak všechna kolaudační rozhodnutí, která dříve nebyla v katastru zapsána.

Samotný převod probíhá na základě **smlouvy o převodu bytu**. Musí zde být charakterizovány smluvní strany a také uvedeno označení zákona, dle kterého se smlouva uzavírá. Dále je potřeba uvést přesné označení budovy, resp. bytové jednotky, která je předmětem koupě, také vymezení nebytových prostor společných všem (resp. některým) vlastníkům jednotek. Důležité je také vymezit práva a závazky vyplývající z vlastnictví bytu (resp. spoluvlastnictví nebytových prostor), jakož i to, kdo je za danou nemovitost zodpovědný v době jejího převodu. Vlastnické právo totiž vzniká až dnem zápisu do katastru nemovitostí. Rovněž je součástí smlouvy o převodu bytové jednotky povinnost nabyvatele uhradit družstvu částku, která odpovídá jeho nesplacenému podílu na úvěru družstva, a vzájemné vypořádání závazků mezi nabyvatelem a družstvem.

Pro zapsání vlastnického práva k bytu do katastru nemovitostí je třeba doložit uzavřenou smlouvu o převodu bytu spolu s originálem nebo notářsky ověřenou kopií prohlášení vlastníka nemovitosti. Tímto přechází vlastnictví bytu z družstva na nového vlastníka.

### **2.2.3 Vlastnické bydlení**

Představa o ideálním bydlení se mezi jednotlivými spotřebiteli značně liší. Dovoluji si ale tvrdit, že jedna myšlenka je pro všechny stejná – nejlepší je „bydlet ve vlastním“. Vlastnické bydlení je nejčastější právní formou užívání bytu v České republice. Téměř 47 % bytového fondu je v osobním vlastnictví majitelů, přičemž tato hodnota zahrnuje jak rodinné domy, tak jednotlivé byty ve vlastnictví fyzických osob.

Vlastnictví k bytové jednotce lze nabýt dvěma způsoby. Prvním je převod družstevního nebo obecního nájemního bytu do osobního vlastnictví (viz výše), druhý pak spočívá v koupi bytové jednotky v nově postaveném bytovém domě, příp. staršího bytu od jeho současného majitele. Obě možnosti koupě skýtají jisté výhody, ovšem mají i své zápory.

**Byt v novém domě** poskytuje možnost zařídit si své bydlení přesně podle sebe, kromě toho pokud si byt koupíme ještě v průběhu stavby, dá se projekt přizpůsobit osobním požadavkům budoucího majitele. Výhodou je rovněž počet parkovacích míst, případně garáží, odpovídající počtu bytů v domě. Velká část developerských projektů se také staví na okrajích měst, takže majitelé bytů pak mají blízko k přírodě. Jako zápor u nových bytů vidím jejich vysokou cenu, která v některých případech bohužel neodpovídá kvalitě. A jsou to právě první majitelé, kteří musí tyto „výrobní vady“ odhalovat a následně reklamovat, případně sami opravovat. Nevýhodou je rovněž to, že člověk neví, jací budou jeho sousedé, neboť většina bytů se prodává již v době stavby a po kolaudaci se všichni noví obyvatelé stěhují najednou.

Kladem **staršího bytu** je jakási „ověřená kvalita“ nebo spíše to, že původní majitel již zná problémy daného bytu (pokud ale chce byt co nejlépe prodat, těžko se o nich zmíní potenciálnímu zájemci). Zastihneme-li prodávajícího v tíživé finanční situaci, můžeme na koupi výrazně ušetřit, neboť původní majitel bude potřebovat peníze rychle, a tak sleví ze svých nároků. Výhodou může být také umístění starších bytů, neboť většina z nich se nachází v centrech měst. Samozřejmě existují i byty na periferii, ale za dobu své existence jsou již propojeny s centrem městskou hromadnou dopravou a v okolí je dobudována veškerá potřebná infrastruktura. Zaměříme-li se opět na sousedy, u starších bytů je jednoduché zjistit, jestli jsou bezproblémoví nebo naopak. Nevýhodu starších bytů spatřuji především v morálním i fyzickém opotřebení bytového fondu. Byty, které již byly obývány, většinou potřebují stavební a jiné úpravy, aby plně vyhovovaly našim potřebám a představám. Navíc některé panelové domy ještě neprošly revitalizací. Nový vlastník bytu si v takovém případě musí připravit nemalé finanční prostředky na novou elektroinstalaci, plastová okna, zateplení domu a novou fasádu. Co se týká parkovacích míst, jejich počet nedostačuje současným potřebám obyvatel. V mnohých případech se tato situace nedá řešit, neboť nová parkovací místa by musela vzniknout na úkor dětského hřiště či vzrostlých stromů, případně v okolí domu již není volné prostranství, které by bylo možno využít.

- **Koupě bytu**

Najdeme-li byt, který odpovídá nejen našim požadavkům, ale také našim možnostem, není proč otálet s jeho koupí. V případě nově postaveného bytu se koupě

realizuje na základě smlouvy o výstavbě; pokud nám byt prodává jeho současný obyvatel, uskutečňuje se tento prodej prostřednictvím smlouvy o převodu jednotky.<sup>28</sup> Smlouva se vyhotovuje v tolika provedeních, kolik je smluvních stran, a dále ve dvou provedeních pro potřeby Katastrálního úřadu. Podpisy na smlouvě musí být úředně ověřeny.

Smlouvy, které splňují veškeré požadavky, se následně podávají na místně příslušný Katastrální úřad, který na jejich základě provede vklad nebo převod vlastnického práva k nemovitosti. K podaným smlouvám se připojuje návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k jednotce a spoluvlastnického podílu k pozemkům.<sup>29</sup> Za tento úkon si katastrální úřad účtuje poplatek ve výši 500 Kč, jenž se hradí pomocí kolkovaných známek. Nejpozději do 60 dní odešle katastrální úřad poštou všem zúčastněným stranám své rozhodnutí, resp. potvrzení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Prodávajícímu i kupujícímu vyvstávají v souvislosti s prodejem, resp. koupí nemovitosti určité daňové povinnosti:

**Daň z převodu nemovitosti<sup>30</sup>** hradí prodávající (převodce), kupující (nabyvatel) je zde ručitelem. Pokud se jedná o prodej nemovitosti, jenž náleží do společného jmění manželů, daň platí oba manželé rovným dílem a oba musejí odevzdat daňové přiznání.

Předmětem daně z převodu nemovitosti je úplatný převod nemovitosti, jakým je právě prodej bytu. Základem daně je cena bytu, kterou zaplatí nabyvatel převodci, a to i v případě, že cena skutečně zjištěná soudním znalcem je nižší. Základ daně se zaokrouhluje na celé stokoruny nahoru. Výše daně činí 3 % ze základu daně, konečná daň se také zaokrouhluje na celé stokoruny nahoru.

Daňové přiznání je třeba odevzdat nejpozději do tří měsíců od doby, kdy byla do katastru nemovitostí zanesena změna vlastnického práva. Tento časový úsek se vztahuje i na samotnou úhradu daně. Pokud daň činí méně než 100 Kč, nehradí se, ale plátce je povinen odevzdat daňové přiznání.

**Daň z příjmu<sup>31</sup>** je povinen uhradit prodávající nemovitosti. Příjem z prodeje bytu musí zahrnout do svého daňového přiznání jako „ostatní příjem“, pokud ovšem

<sup>28</sup> Návrhy obou smluv jsou k této práci připojeny jako Příloha č. 3 a Příloha č. 4.

<sup>29</sup> Viz Příloha č. 5.

<sup>30</sup> Zákon č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.

<sup>31</sup> Zákon č. 586/1992 Sb., Zákon o daních z příjmů.



nesplňuje podmínky pro osvobození od daně (tj. prodávající měl v daném bytě trvalé bydliště nejméně dva roky před prodejem nebo použije prostředky získané prodejem na zajištění nového bydlení). Ke svému daňovému přiznání pak jen přiloží dokumenty dokazující výši prodejní ceny, např. kupní smlouva (poplatník jako prodejce) nebo kopie přiznání k dani z převodu nemovitosti, případně doklad dokazující osvobození od daně, např. výpisy z katastru nemovitostí (před a po prodeji) nebo kupní smlouva (poplatník jako kupující).

**Daň z nemovitostí**<sup>32</sup> je povinen hradit nabyvatel, tedy nový majitel nemovitosti. Tuto daň pak hradí každým rokem po celou dobu vlastnictví nemovitosti. Daň zahrnuje dva typy nemovitostí, a sice stavby a pozemky.

Předmětem daně z pozemků jsou parcely na území ČR uvedené v katastru nemovitostí. Poplatníkem je vlastník pozemku. V případě podílového spoluvlastnictví pozemků, na kterých stojí bytové domy, jsou poplatníky všichni majitelé bytů v daném domě. Výše placené daně závisí na velikosti spoluvlastnického podílu na daném pozemku.

Základem daně u pozemků pod bytovými domy je jejich skutečná výměra v m<sup>2</sup>. Tyto pozemky jsou pro potřeby Zákona o dani z nemovitostí označovány jako zastavěná plocha a nádvoří; v roce 2011 pro ně platí sazba daně 0,20 Kč za m<sup>2</sup>. Daňovou povinnost tedy získáme, pokud vynásobíme výměru bytu s daňovou sazbou. Obec může obecně závaznou vyhláškou stanovit ještě tzv. místní koeficient ve výši 2 až 5, kterým se opět vynásobí daňová povinnost poplatníka. V Ostravě a jejím okolí stanovily místní koeficienty pro rok 2011 pouze obce Šenov a Olbramovice, obě ve výši 2.

Co se týká daně ze staveb, jejím předmětem jsou mimo jiné byty a poplatníkem je vlastník bytu. V případě spoluvlastnictví společných prostor bytového domu opět platí, že výše daňové povinnosti jednotlivých spoluvlastníků odpovídá velikosti jejich podílu na společných prostorech.

Základem daně u bytu je výměra jeho podlahové plochy v m<sup>2</sup>, vynásobená koeficientem 1,20. Tuto hodnotu následně vynásobíme sazbou daně, která pro rok 2011 činí 2 Kč za m<sup>2</sup>, a dále opět vynásobíme koeficientem, jehož výše závisí na počtu obyvatel obce. Pro Ostravu je platný koeficient ve výši 3,5. I zde platí ustanovení o možnosti zavedení místního koeficientu (viz výše).

---

<sup>32</sup> Zákon č. 338/1992 Sb., Zákon o dani z nemovitostí.

Daňové přiznání je třeba podat nejpozději do 31. ledna roku následujícího po roce nabytí vlastnických práv k nemovitosti, zaplatit daň je možné do 31. května. Daňové přiznání stačí odevzdat jednou, v následujících letech nám bude finanční úřad automaticky zasílat daňové složenky. Nové daňové přiznání je třeba podat pouze v případě, že došlo ke změně výměry pozemku, vlastníka či charakteru stavby apod.

### 3. Analýza trhu bytů v Ostravě

V předchozí části jsme se zabývali především teoretickým vymezením problematiky fungování trhu bytů a také specifikací jednotlivých právních důvodů užívání bytu. Následující kapitola je věnována analýze trhu bytů ve Statutárním městě Ostrava.

#### 3.1 Obyvatelstvo

Demografická struktura obyvatelstva výrazně ovlivňuje fungování trhu s byty. Čím více je lidí, tím větší je také poptávka po bytech. Věk poptávajících pak určuje, jaký typ bydlení budou upřednostňovat a také kolik obyvatel bude společně bydlet v jenom bytě. Fáze rodiny pak předurčuje požadovanou lokalitu a také výměru bytu.

Tabulka 3.1 uvádí vývoj počtu obyvatel v Ostravě mezi lety 2005 až 2010. Občané jsou zároveň rozděleni do skupin dle svého věku.

**Tab. 3.1: Skladba obyvatel Ostravy dle věku**

Zdroj: Zdroj: Data ČSÚ dostupná z WWW: [http://www.scitani-lidu.cz/csu/2009edicniplan.nsf/t/99002C4593/\\$File/400309007.pdf](http://www.scitani-lidu.cz/csu/2009edicniplan.nsf/t/99002C4593/$File/400309007.pdf);  
[http://www.ostrava.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/t/2D002855FC/\\$File/400308003.pdf](http://www.ostrava.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/t/2D002855FC/$File/400308003.pdf);  
[http://www.ostrava.czso.cz/csu/2010edicniplan.nsf/t/0C001BB2A3/\\$File/400310007.pdf](http://www.ostrava.czso.cz/csu/2010edicniplan.nsf/t/0C001BB2A3/$File/400310007.pdf);  
[http://www.ostrava.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/t/76002C85E7/\\$File/400311007.pdf](http://www.ostrava.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/t/76002C85E7/$File/400311007.pdf);  
[http://www.ostrava.czso.cz/csu/2007edicniplan.nsf/t/F400409B46/\\$File/400307047.pdf](http://www.ostrava.czso.cz/csu/2007edicniplan.nsf/t/F400409B46/$File/400307047.pdf);  
[http://www.ostrava.czso.cz/csu/2006edicniplan.nsf/t/9C0019A83F/\\$File/400306047.pdf](http://www.ostrava.czso.cz/csu/2006edicniplan.nsf/t/9C0019A83F/$File/400306047.pdf).  
 Pozn.: Údaje odpovídají situaci vždy k 31. 12. daného roku.

Věk	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>0 - 14 let</b>	45 372	44 111	47 515	47 101	46 911	46 987
<b>15 - 64 let</b>	222 260	221 413	240 250	239 134	236 576	233 725
<b>65 +</b>	42 446	43 574	49 046	50 500	51 938	52 867
<b>Celkem</b>	<b>310 078</b>	<b>309 098</b>	<b>336 811</b>	<b>336 735</b>	<b>335 425</b>	<b>333 579</b>

Jak můžeme vidět, v roce 2007 dochází k nárůstu celkového počtu obyvatel o 27 713 občanů. Domnívám se, že v tomto období zakládaly rodiny tzv. silné ročníky, tedy lidé narození okolo roku 1970. Rodiny s malými dětmi hledaly nové bydlení, spíše na okraji měst. Tento zájem přiměl developery ke stavbě nových bytových domů. Stavba mnoha z níže jmenovaných projektů započala právě v roce 2008, jak ostatně dokazuje graf 3.2 (viz níže).

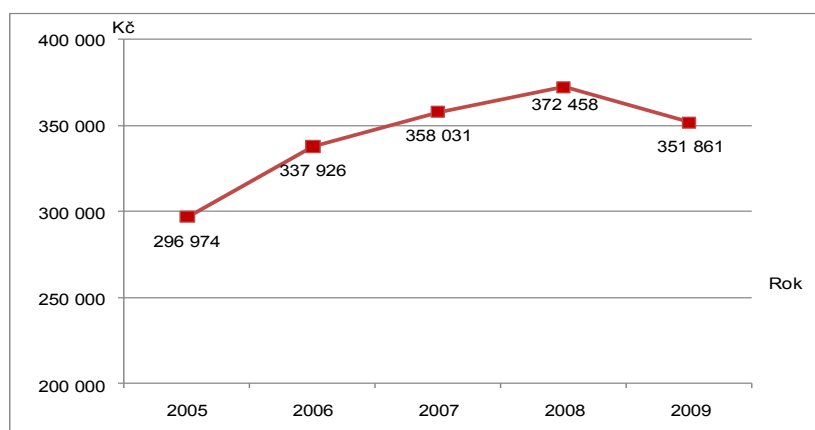
Druhý trend, který můžeme vyčíst z tabulky 3.1, je stárnutí obyvatelstva Ostravy. Zatímco v roce 2005 zde bydlelo 42 446 občanů v důchodovém věku, o pět let později je to již o 10 421 obyvatel více. I tento trend se promítl do trhu bytů, neboť začaly vznikat projekty bytových domů přizpůsobených pro seniory, jako je BONACASA<sup>33</sup> v Ostravě-Zábřehu, nebo klasických domovů pro seniory, např. Domov Slunečnice Ostrava.

## 3.2 Ekonomický vývoj

Obyvatelstvo není jediným prvkem ovlivňujícím trh bytů. Ten, jako každý jiný trh, se mění také v závislosti na vývoji ekonomiky celého státu. Graf 3.1 představuje vývoj HDP v Moravskoslezském kraji v letech 2005 až 2010.

**Graf 3.1: Vývoj hrubého domácího produktu v Moravskoslezském kraji (v mil. Kč)**

Zdroj: Data ČSÚ dostupná z WWW: <http://www.ostrava.czso.cz/xt/edicniplan.nsf/kapitola/13-8101-06-2006-01>; <http://www.ostrava.czso.cz/xt/edicniplan.nsf/kapitola/13-8101-07-2007-04>; <http://www.ostrava.czso.cz/xt/edicniplan.nsf/kapitola/13-8101-08-2008-04>; <http://www.ostrava.czso.cz/xt/edicniplan.nsf/kapitola/801011-09-2009-04>; <http://www.ostrava.czso.cz/csu/2010edicniplan.nsf/krajkapitola/801011-10-2010-05>.

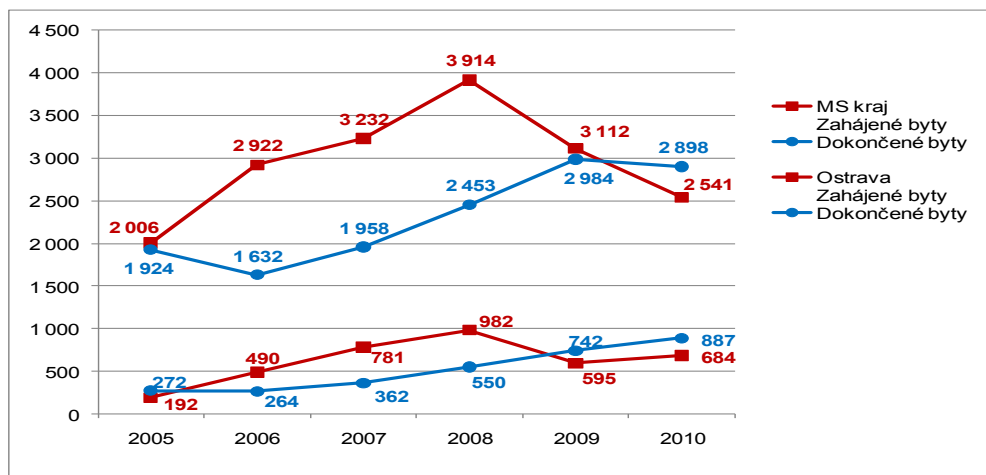


Dále navazuje graf 3.2, jenž ukazuje, jak stav ekonomiky ovlivnil trh bytů. Všimněme si především situace v roce 2008.

<sup>33</sup> Dostupná z WWW: <http://www.bonacasa.cz/show.php?kat=uvod&menu=0>.

### Graf 3.2: Vývoj bytové výstavby v letech 2005 – 2010

Zdroj: Data ČSÚ dostupná z WWW: [http://www.ostrava.czso.cz/csu/2010edicniplan.nsf/t/6800388EFD/\\$File/80130210q4j01.pdf](http://www.ostrava.czso.cz/csu/2010edicniplan.nsf/t/6800388EFD/$File/80130210q4j01.pdf);  
[http://www.ostrava.czso.cz/xt/redakce.nsf/i/casova\\_rada\\_3\\_cast/\\$File/CZ080\\_3.pdf](http://www.ostrava.czso.cz/xt/redakce.nsf/i/casova_rada_3_cast/$File/CZ080_3.pdf);  
[http://www.ostrava.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/t/11002DE94D/\\$File/820911p02.pdf](http://www.ostrava.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/t/11002DE94D/$File/820911p02.pdf);  
[http://www.ostrava.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/t/1000422FC8/\\$File/820911p01.pdf](http://www.ostrava.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/t/1000422FC8/$File/820911p01.pdf).



Jak vidíme v grafu 3.2, v roce 2008 bylo v Ostravě a potažmo i v celém Moravskoslezském kraji zahájeno nejvíce staveb bytů, resp. bytových domů. Tento nárůst mohl způsobit jak růst počtu obyvatel, tak právě příznivý vývoj ekonomiky České republiky. Stoupající trend pokračuje u křivek dokončených bytů i v roce 2009, neboť stavba bytového domu vyžaduje delší časové období.

Můžeme si také všimnout, že v roce 2009 dochází ke znatelnému poklesu počtu rozestavěných bytů, neboť právě v tomto období začíná na naši ekonomiku doléhat hospodářská krize. Stavební společnosti dokončují rozestavěné projekty, zahájení nových staveb se však vyhýbají. Stavět začínají pouze v případě, jsou-li již vázáni smlouvami s developery či jinými subjekty.

### 3.3 Výstavba nových bytů

V minulosti byl hlavním poskytovatelem bytů **stát**. Financoval jejich výstavbu, případně se na ní podílel prostřednictvím státních stavebních podniků, a následně zabezpečoval přidělení bytů jednotlivým domácnostem. V dnešní době jsou státní, resp. obecní byty přidělovány jen vybraným občanům, kteří splňují určité podmínky (viz výše). Objem komunálních bytů značně klesl kvůli jejich privatizaci po roce 1989.

Výstavba státních bytů v pravém slova smyslu nyní neprobíhá. Stát pouze částečně financuje některé projekty prostřednictvím dotací, např. v rámci Programů podpory bydlení pro rok 2011, konkrétně jsou to podprogramy Podpora regenerace panelových sídlišť, Podpora výstavby technické infrastruktury, Podpora výstavby

podporovaných bytů (tj. sociálního bydlení) a Podpora oprav domovních olověných rozvodů. Zájemci o dotace měli možnost odeslat svou žádost do 28. února 2011.

V dnešní době je k dispozici především spousta bytů v novostavbách, které ještě před hospodářskou krizí postavily (nebo začaly stavět) **developerské firmy**. Jen v Ostravě a jejím okolí se nachází nejméně čtrnáct takových bytových domů.

Většina z bytů je potenciálním zájemcům nabízena ke koupi. Některým společnostem se ale kvůli vlivu hospodářské krize nepodařilo vzbudit zájem u dostatečného počtu kupců. Jedna část developerů problém vyřešila snížením konečných cen bytů, druhá část nabídla lidem možnost pronájmu s předkupním právem na daný byt. Pouze jediný ze zkoumaných projektů, konkrétně Bytový dům na Lánech, zvolil možnost založení družstva. Předmětem koupě tedy není byt, ale členský podíl ve vzniklém družstvu.

Následující tabulka ukazuje, kolik bytů nabízejí jednotlivé developerské stavby a kolik z nich zůstává neobsazeno.

**Tab. 3.2: Nabídka nových bytů v developerských projektech (květen 2011)**

Zdroj: Webové stránky jednotlivých projektů, dostupné z WWW: <http://www.sprinvest.cz/>; <http://www.byty-slezska.cz/o-projektu-popis-projektu.php>; <http://www.bytymirova.cz/o-projektu.php>; [http://www.csas.cz/banka/content/inet/develop/cs/sc\\_4800.xml](http://www.csas.cz/banka/content/inet/develop/cs/sc_4800.xml); <http://www.novebytyostrava.cz/index.html>; <http://www.ostravskabrana.cz/#>; <http://www.rezidenceameba.cz/>; <http://www.rezidencefrantiskov.cz/>; <http://www.sazecskaostrava.cz/>; <http://www.vyhliodka-hladnovska.cz/index.php>; <http://www.viladomygemini.cz/index.php>; <http://www.viladomynovabela.cz/index.php>; <http://www.viteznaostrava.cz/index.php>; <http://www.novostavby-reality.cz/trimex-reality-a-s/bytovy-dum-na-lanech>.

Název projektu	Developer	Městská část	Byty				
			volné	prodané	pronajaté	v jednání	celkem
Atrium Slezská	Trimex Group	Slezská Ostrava	25	101	0	2	128
Bytový dům Mírová	Mírová, s. r. o.	Vítkovice	0	14	9	0	24
Bytový dům Opus I.	SPR Invest, s. r. o.	Michálkovice	5	4	0	0	9
Bytový dům u krytého bazénu	Develop Union	Poruba	4	11	0	1	16
Nové byty Ostrava	Nové byty Ostrava, s. r. o.	Heřmanice	43	39	0	46	128
Ostravská brána	Metrostav Development	Moravská Ostrava	27	5	0	3	35
Rezidence Améba	Gavlas Ostrava	Moravská Ostrava	11	19	0	0	30
Rezidence Františkov	Trikaya Czech Republic, a. s.	Slezská Ostrava	57	0	0	6	63
Rezidence Sazečská Ostrava	Cere Invest	Slezská Ostrava	18	0	0	8	24
Rezidence Vítězná	Cere Invest	Moravská Ostrava	7	12	0	0	19
Viladomy Gemini	Viladomy Gemini, s. r. o.	Nová Bělá	10	8	0	6	24
Viladomy Nová Bělá	Byty Pro Vás, s. r. o.	Nová Bělá	47	18	0	9	74
Vyhliodka Hladnovská	Real Housing, s. r. o.	Slezská Ostrava	15	4	0	4	23
<b>Celkem</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>269</b>	<b>235</b>	<b>9</b>	<b>85</b>	<b>597</b>
Bytový dům Na Lánech	Trimex Group	Nová Ves	Informace nejsou k dispozici.				

Z tabulky vyplývá, že z celkového počtu 597 nových bytů se developerům podařilo prodat pouze 45,06 % z nich, pokud započítáme i pronajaté byty, využito je 46,57 % bytů. Domnívám se, že jejich neúspěch spočívá v nízké kupní síle obyvatelstva v Ostravě, neboť míra nezaměstnanosti se mezi lety 2008 - 2010 pohybovala v rozmezí 8,4 - 11,7 %, v prvním čtvrtletí roku 2011 dokonce dosáhla hodnoty 12 %.<sup>34</sup> A ti, kteří

<sup>34</sup> Průměrná míra nezaměstnanosti v okresech. *Veřejná databáze ČSÚ* [on-line]. 2011, [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: [http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabparam.jsp?vao=tabulka&cislatab=PRA6010PC\\_OK&&kapitola\\_id=15](http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabparam.jsp?vao=tabulka&cislatab=PRA6010PC_OK&&kapitola_id=15); Nezaměstnanost v krajích a okresech za březen 2011. *Integrovaný portál MPSV* [on-line]. 2011, [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW:

byli zaměstnaní, se v mnohých případech museli vyrovnat se snížením mezd v důsledku úsporných opatření, jež většina společností zavedla v době hospodářské krize.

### 3.4 Vývoj cen bytů a nájemného

Rozhodnutí spotřebitelů o koupi jakéhokoli statku je ovlivňováno jeho cenou, tím spíše, má-li daný člověk „hluboko do kapsy“. U bytů platí toto tvrzení dvojnásob, neboť objem finančních prostředků potřebných ke koupi bytu je velký a stejně tak částka, kterou každý měsíc utratíme za nájem, tvoří velkou část rodinného rozpočtu. Je proto důležité zvážit, zda se nám koupě, resp. pronájem bytu vyplatí.

Prodejní cena nového bytu je stanovena tak, aby pokryla náklady, ale také zisk stavební společnosti, developera, investora, realitní kanceláře – zkrátka všech, kteří se na stavbě a prodeji nemovitosti podíleli. Cena staršího bytu se pak stanovuje většinou na základě odhadu soudního znalce či porovnáním s ostatními byty nabízenými v dané oblasti.

Výpočet průměrných cen byl prováděn jako aritmetický průměr, tzn. jako podíl součtu všech prvků a jejich počtu.

Tabulka 3.3 ukazuje vývoj cen bytů v Ostravě mezi lety 2004 - 2010.

**Tab. 3.3: Vývoj průměrné ceny bytu a průměrné ceny za m<sup>2</sup> obytné plochy**

Zdroj: Databáze nabídky bytů v Ostravě v letech 2004 – 2010. Vlastní zpracování.

Rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Průměrná cena	437 902	402 036	557 923	951 715	1 197 259	868 653	877 861
Průměrná velikost bytu v m <sup>2</sup>	57,53	58,96	62,96	60,00	64,38	60,00	57,54
Cena bytu za m <sup>2</sup>	7 607	6 808	8 848	15 770	18 594	14 464	15 248
Procentní nárůst ceny za m <sup>2</sup>	X	-10,52%	29,98%	78,23%	17,91%	-22,21%	5,42%

Na vývoji ceny se opět jasně projevuje zvýšení poptávky po bytech v období let 2006 – 2008. Průměrná cena bytu v roce 2008 vrostla oproti roku 2004 dokonce o 173,41 %. V roce 2009 již dochází k poklesu ceny v závislosti na sníženém zájmu o koupi bytu.

Všimněme si také zvýšení průměrné velikosti bytu v roce 2008. Osobně se domnívám, že k nárůstu došlo proto, že si lidé mohli dovolit pořídit větší byt díky dobré ekonomické situaci. Zároveň se v této době zvýšila nabídka tzv. manažerských bytů,

tedy bydlení v žádaných lokalitách s velkorysou výměrou podlahové plochy nebo tzv. mezonetové, tedy dvoupatrové byty.

Následuje tabulka s přehledem vývoje cen nájemného a služeb.

**Tab. 3.4: Vývoj výše plateb souvisejících s pronájmem průměrného bytu (65 m<sup>2</sup>) v Ostravě**

Zdroj: Databáze nabídky bytů v Ostravě v letech 2004 – 2010. Vlastní zpracování.

Rok	2004	2005	2006	2007	2008	2010
Průměrný čistý nájem v Kč/měs	-	3 950,65	4 130,23	7 656,43	7 346,25	6 366,75
Průměrné zálohy za služby v Kč/měs	2 122,25	1 567,20	2 399,78	2 628,33	2 481,40	1 485,58
Celková průměrná požadovaná platba v Kč/měs.	5 175,03	5 844,35	6 415,73	7 003,43	7 819,68	7 623,78

V tabulce 3.4 můžeme opět pozorovat podobný trend jako u předchozích dat. V roce 2007 stoupl průměrný nájemný oproti předchozímu roku o 3 526,20 Kč. U záloh na služby je jejich hodnota víceméně stejná, kromě posledního roku, kdy dochází k poklesu. Ten může být způsoben provedenými revitalizacemi bytových domů, jejichž lepší izolace vede k úspoře nákladů na vytápění budovy.

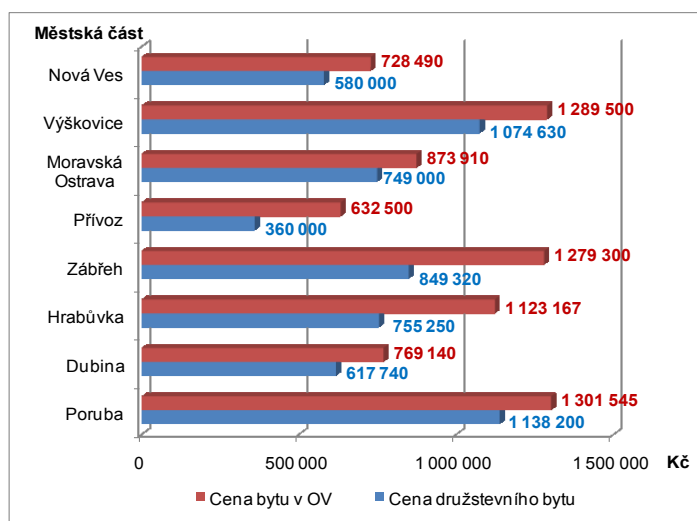
Otázkou je, jak se bude nájemné vyvíjet nyní, neboť na konci roku 2010 došlo ve většině měst České republiky k úplné deregulaci nájemného. Myslím si, že výše požadovaného nájemného vzroste v řádech stovek korun. Lidé, kteří bydlí v podnájmu, si nebudou moci dovolit platit o moc vyšší nájemné než dosud a majitelé pronajímaných bytů by těžko hledali jiné nájemníky ochotné platit příliš vysoké nájemné.

### 3.4.1 Ceny a nájemné v jednotlivých částech Ostravy

Ostrava je z hlediska rozlohy třetím největším městem naší republiky, proto údaje o průměrných cenách bytů nebo průměrné výši nájemného pro celé město nemají potřebnou vypovídací hodnotu pro člověka, který opravdu hledá bydlení v Ostravě. Následující graf upřesňuje ceny bytů v jednotlivých městských částech Ostravy.

### Graf 3.3: Prodejní ceny družstevních bytů a bytů v OV

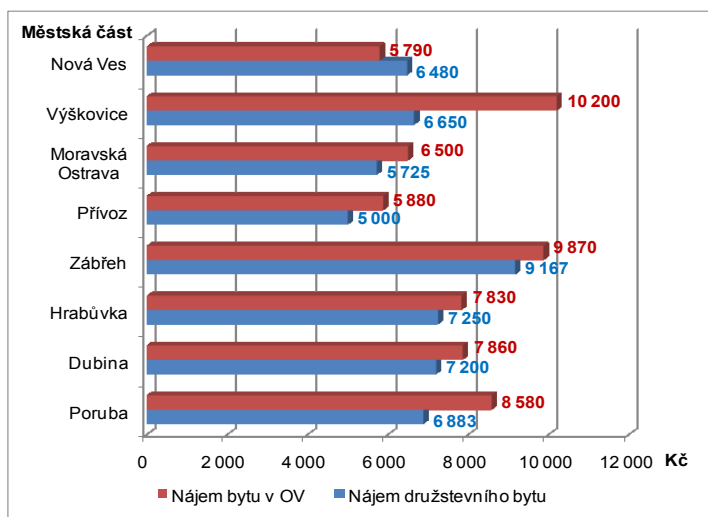
Zdroj: Databáze nabídky bytů v Ostravě v letech 2004 – 2010. Vlastní zpracování.



Graf 3.4 pak uvádí vyšší nájemného požadovaného v soukromém sektoru nájemního bydlení.

### Graf 3.4: Ceny nájemného v družstevních bytech a v bytech v OV

Zdroj: Databáze nabídky bytů v Ostravě v letech 2004 – 2010. Vlastní zpracování.



Z grafů 3.3 a 3.4 jasně vyplývá, že nejdražšími lokalitami jsou Poruba, Výškovice a Zábřeh. Domnívám se, že vysoké ceny jsou důsledkem velkého zájmu o bydlení v těchto lokalitách, neboť se nacházejí na okraji Ostravy a tudíž mají tamní obyvatelé blíže k přírodě. Zároveň jsou tyto městské obvody dostatečně propojeny se zbytkem města díky městské hromadné dopravě, a rovněž se zde nachází místa společenského vyžití, jako restaurace, sportoviště, nákupní centra apod.

Nejnižší ceny naopak najdeme u městské části Ostrava-Přívoz. Dle mého názoru se majitelé zdejších bytů snaží nalákat kupce právě na nižší ceny, protože kromě blízkosti centra města nemá tento obvod co nabídnout.



## 4. Využití řešené problematiky v médiích

### 4.1 Editorial

Vítám Vás, milí čtenáři,  
u dalšího čísla časopisu *Útulné bydlení!*

Neznám nikoho, kdo by byl naprosto spokojený se svým bydlením. Každý má přitom jiné ambice. Někdo se drží při zemi a ke spokojenosti mu stačí změna textilií, přidání pár polštářků nebo stěna nově natřená kanárkově žlutou barvou. Jiný má vyšší cíle, a tak se vrhá do přestavby bytového jádra, bourání stěn mezi pokoji nebo pokládání nové podlahy v celém bytě.

A pak existuje někdo, jako moje kamarádka, která se rovnou přestěhovala do jiného bytu s novými podlahami, bytovým jádrem i žlutou stěnou a navíc nádherným výhledem do parku.



**Obr. 4.2**

Zdroj: <http://www.novebytyostrava.cz/fotoaktuality.html>.

Pokud i Vy máte pocit, že potřebujete změnu, určitě nalistujte str. 44. V článku *Snadná cesta k novému bydlení* Vám poradíme, jak najít a získat byt po kterém toužíte a jak se vyvarovat nejčastějším chybám při koupi nemovitosti. Na str. 46 Vám představíme projekt Prostřední dvůr. Bytový dům v přírodě kousek za Ostravou zaujme především sportovně založené osoby. Za přečtení jistě stojí také rozhovor s realitní makléřkou Olgou Dědinovou

(str. 48), v němž Vám poodhalíme zákulisí této zajímavé profese. V závěru čísla se můžete těšit na názory čtenářů našeho časopisu a jejich zkušenosti v oblasti bydlení.

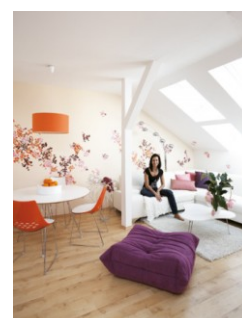
Přeji Vám hodně zábavy i poznatků  
získaných při čtení našeho časopisu.

Vaše Silvie



**Obr. 4.1**

Zdroj: Vlastní archiv.



**Obr. 4.3**

<http://bydleni.marianne.cz/clanek/1132/foto/3282.html>.

## 4.2 Informační článek

### Snadná cesta k novému bydlení

*Rozčilují vás sousedé? Plánujete založit rodinu? Nebo jste našli skvělou práci v jiném městě? Ať už je váš důvod k hledání nového bydlení jakýkoli, poradíme vám, jak celou situaci zvládnout jednoduše a bez zbytečných komplikací.*

Prvním krokem je uvědomit si svá přání a potřeby. Pokud jste vždy toužili bydlet v živém centru města nebo naopak na klidném předměstí, nyní máte tu možnost. Slibujete dětem samostatné pokoje? Pak hledejte větší byt. Pokud si své požadavky sepišete, usnadníte si tím hledání vhodné nemovitosti.

Je dobré si také vyjasnit, jaký typ bytu z hlediska vlastnictví upřednostňujete. Nejméně starostí poskytuje nájemní bydlení, pokud tedy narazíte na rozumného pronajímatele, případně patříte ke šťastlivcům, kterým přidělí obecní byt. Družstevní bydlení má také své výhody, například nižší cenu bytu. Mnoho lidí pak preferuje byty v osobním vlastnictví, se kterými si mohou dělat, co se jim zamane. Pokud vám ale nepatří celý bytový dům, je vlastnictví bytu podmíněno členstvím v tzv. společenství vlastníků jednotek. Špatné hospodaření této právnické osoby vás může stát nejen střechu nad hlavou, ale i ztrátu jiného majetku, protože členové společenství ručí za jeho závazky celým svým majetkem.

Vaši fantazii v oblasti bydlení může omezit jediné – rozpočet. V ideálním světě jste si našetřili částku přesně odpovídající ceně vysněného bytu. Svět ale není dokonalý, a tak máte následující možnosti:



Obr. 4.5

Zdroj: <http://linkuj.cz/?id=show&viewnr=4&typ=0&par=142095>.

**1. Hypoteční úvěr:** Speciální druh úvěru je určen právě na financování koupě či úprav nemovitostí určených k bydlení. Výše poskytnuté částky může pokrýt až 100 % ceny nemovitosti. Jako záruku požaduje banka smluvní zástavní právo k nemovitosti, která je předmětem koupě, anebo jiné nemovitosti ve vlastnictví žadatele o úvěr. Výhodou je rychlé čerpání úvěru a možnost odepsat si úroky z daní. Navíc úrokové sazby hypoték jsou v posledních dvou letech nižší v důsledku hospodářské krize. Nevýhodou může pro někoho být dlouhá doba splácení úvěru nebo strach z jeho nesplacení a následné ztráty nemovitosti. Rovněž se tento



Obr. 4.4

Zdroj: <http://www.praha-byty.cz/cz/nove/projekty/malvazinky/projekt.html>.

úvěr nedá použít při koupi družstevního bytu (resp. členského podílu), pokud nemáte jinou nemovitost, kterou byste ručili.

**2. Úvěr ze stavebního spoření:** Určen pouze těm, kteří již stírají pomocí stavebního spoření a splní podmínky stanovené spořitelnou, např. spoří minimálně dva roky a dosáhl minimálně 40 % cílové částky. Většina spořitelien limituje tento úvěr částkou 500 000 Kč. Vyřízení je opět rychlé a snadné, úroky se také dají odpočítat od daňového základu. Je ale nutné doložit účel použití poskytnutých finančních prostředků, tedy poskytnout důkaz, že jsme opravdu koupili byt nebo materiál na jeho opravu.



Obr. 4.6

Zdroj: <http://www.sekyragroup.cz/cz/projekty/rezidenční-projekty/aktualní-projekty/belariepark/o-projektu>.

**3. Překlenovací úvěr:** Je opět poskytován lidem, kteří stírají pomocí stavebního spoření, ale ještě nesplňují podmínky pro poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření. Spořitelny se sice tváří, že podmínky jsou stejně výhodné jako u předchozích dvou produktů. Z vlastní zkušenosti ale mohu říci, že překlenovací úvěr byste měli zvolit pouze v nejkrajnějším případě.



Obr. 4.7

Zdroj: <http://www.makra-kralupy.cz/?stred=develop-detail&id=1>.

Takže jste již našli vhodný byt a máte potřebný obnos. A co dál? V případě nájmu zbývá pouze sepsat nájemní smlouvu a nastěhovat se. Pokud chcete byt koupit, je třeba podepsat smlouvu kupní, kterou následně podáte na katastrální úřad. Ten provede vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a byt už je váš. Následně musíte už jen navštívit finanční úřad a do 1. ledna následujícího roku podat přiznání k dani z nemovitosti.

Že jste se v našich pokynech ztratili? Pak není nic jednoduššího, než využít služeb realitní kanceláře. Ano, konečná suma za nové bydlení se tím o něco zvýší, ale ušetříte drahocenný čas, spoustu námahy a nakonec vlastně i peníze. Realitní makléři se totiž na trhu s nemovitostmi pohybují denně, a tak vědí, kterým prodejcem se dá důvěřovat a který finanční produkt je vhodný právě pro vás.



Obr. 4.8

Zdroj: [http://www.tyden.cz/rubriky/bydleni/tretinu-novych-prazskych-bytu-kupuji-mimoprazsti-zajemci\\_123671.html](http://www.tyden.cz/rubriky/bydleni/tretinu-novych-prazskych-bytu-kupuji-mimoprazsti-zajemci_123671.html).

## 4.3 Recenze

### Dům na kraji města: Mladým vstup nakázán

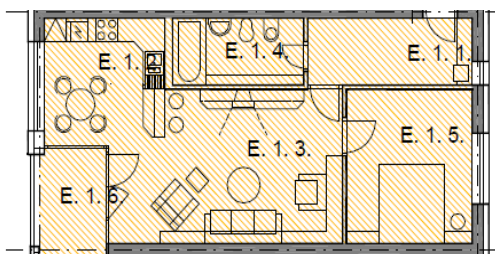
*Multifunkční domy se dnes nestavějí už jen ve velkých městech. Důkazem je bytový dům s názvem Prostřední dvůr, který vyrostl ve městě Petřvald u Karviné v polovině roku 2010. Otázkou zůstává, jestli je to dobře.*

Musím přiznat, že nejsem velkým fanouškem moderního pojetí „paneláků“. Ano, jsou sice barevnější než jejich socialističtí předchůdci, to je ale bohužel ve většině případů jediný rozdíl. Navíc pokud tyto betonové kostky postaví developři na vesnici či malém městě, nezapadají do místní zástavby a působí jakýmsi rušivým dojmem. Když jsem poprvé uviděla multifunkční dům *Prostřední dvůr*, připomněl mi domov důchodců, nebo spíše možná nemocnici. Tento dojem umocňovala bílo-oranžová barva fasády, nerezová zábradlí a také velké a zatím prázdné nebytové prostory ve zvýšeném přízemí budovy. Navíc přístup k jednotlivým bytovým jednotkám je vyřešen jakýmsi krytými pavlačemi, které se nápadně podobají právě nemocničním chodbám.



Obr. 4.9

Zdroj: <http://www.prostrednidvur.cz/index.asp?lang=cz>.



Obr. 4.10

Zdroj: <http://www.prostrednidvur.cz/byt.asp?lang=cz&byt=E1#podlazi>.

Bytový dům disponuje celkem dvaadvaceti bytovými jednotkami o velikosti 31 - 108 m<sup>2</sup>. Osobně jsem navštívila vzorový byt 2+kk s výměrou obytné plochy 60,22 m<sup>2</sup>. A přestože pokoje splňovaly hygienou požadované normy minimální velikosti místností, působil byt stísněně. Žádná z jednotek nemá samostatnou kuchyň, architekti se naopak drželi stále oblíbeného trendu obývacích pokojů s kuchyňským koutem. Byty 1+kk a 2+kk jsou vybaveny koupelnou s WC, varianty bydlení 3+kk a 4+kk pak poskytují tyto dvě místnosti odděleně. Ke každému bytu náleží lodžie nebo balkón, jehož velikost je ale dle mého názoru přehnaná. Místo velké terasy mohli stavitelé raději přidat pár metrů obytné plochy. Budoucím majitelům bytu také náleží sklepní box a dále venkovní parkovací místo, nebo stání v podzemní garáži.



Podlahy bytových prostor pokrývá plovoucí laminátová podlaha třídy 31 v dekoru světlého buku. V prostorách koupelen a WC je položena keramická dlažba ve světle oranžové barvě, stěny lemuje rovněž keramický obklad ve stejném odstínu. Vnitřní dveře i dveře vedoucí na přístupovou chodbu jsou vyrobeny z laminátu v odstínu buku, zárubně dveří dělníci



**Obr. 4.11**

Zdroj: <http://www.iprima.cz/jsss/obytvaci-pokoj-pro-maminku>.

obložili taktéž laminátem. Nevím, jestli došlo k problému již při výrobě nebo až při montáži, každopádně některé ze dveří špatně doléhají, jiné naopak drhnou a jedny dokonce nelze zavřít. Od bytu v novostavbě bych čekala dokonalejší zpracování, ale takových „drobností“ se zde najde více, třeba vývod elektřiny určený pro zapojení světla je umístěn necelých 5 cm před vestavěnou kuchyňskou linkou. V případě připojení svítidla tedy nelze otevřít dvířka kuchyňské skříňky. Cena, kterou prodejce požaduje, neodpovídá ani kvalitě odvedené práce ani jakosti užitých materiálů. Tím se možná vysvětluje, proč většina bytů zůstává neobsazena.



**Obr. 4.12**

Zdroj: <http://www.prostrednidvur.cz/index.asp?lang=cz>.

Abych ale neuváděla samé zápory, za velké plus multifunkčního domu považuji jeho umístění. Prostřední dvůr stojí přímo vedle rozlehlé louky rámované lesy. Okolí tedy přímo vybízí k dlouhým procházkám či jízdě na kole. V obci Petřvald se nachází také kulturní dům, jenž nabízí bohatý program pro všechny věkové kategorie. Rovněž zde nalezneme mateřskou a základní školu, obchod s potravinami nebo zdravotnické zařízení. Navíc pouhých pět minut chůze od domu zastavují autobusy směřující do Ostravy, Karviné, Havířova či Orlové.

Pokud bych měla projekt ohodnotit známkou jako ve škole, dostal by ode mě trojku. Nejspíš za snahu. Cílem investora bylo zřejmě zaujmout a přilákat mladé lidi, a to se v podstatě povedlo. Bydlení zde je vhodné právě pro mladé páry, kterým nevadí jisté nedokonalosti, nebo pro rodiny s dětmi, které ocení blízkost přírody. Nedokážu si však představit, že by se do Prostředního dvora nastěhovali starší lidé, kteří znají hodnotu peněz a pamatují časy, kdy novostavba nepotřebovala stavební úpravy bezprostředně po kolaudaci...

## 4.4 Rozhovor

*Neprojektuje domy ani neskládá cihly, přesto nám pomáhá získat vysněné bydlení. Dnes si představíme sympatickou realitní agentku Olgu Dědinovou, která pracuje pro kancelář RE/MAX ČR.*

### Co Vás přivedlo k práci realitní makléřky?

Velice mě lákala možnost vyzkoušet si tuto práci poté, co jsem řešila vlastní bytovou situaci, a to právě s pomocí realitní kanceláře. Proto jsem neváhala, a jakmile děti trochu odrostly, zkusila jsem štěstí v realitní kanceláři RE/MAX. A dnes jsou tomu již tři roky.



Obr. 4.13

Zdroj: <http://reality.remax-czech.cz/re-max-profit/olga-dedinova>.

### Jaké byly Vaše začátky? Baví Vás dnes Vaše práce?

Začátky byly náročné, hlavně proto, že pro svou práci potřebuji mnoho kontaktů. Také jednání s některými klienty nebylo zrovna jednoduché, ale člověk si časem najde způsob, jak s nimi komunikovat. Moje práce mě baví a naplňuje, především proto, že se mi vracejí spokojení klienti, kteří mě dále doporučují. Líbí se mi, že mohu pomáhat lidem najít bydlení, po kterém touží.



Obr. 4.14

Zdroj: <http://www.rezidenceameba.cz/fotogalerie.html>.

### Potřebuje člověk zvláštní vzdělání, aby se mohl stát makléřem?

V zásadě ne. Důležitější než vysokoškolský titul je nadšení pro práci a snaha zlepšovat své schopnosti. Určitě je vhodné sledovat změny na realitním trhu a dále se vzdělávat v oboru. Pro tuto práci je vhodné, pokud člověk dovede dobře komunikovat s klienty a má jistou dávku empatie. Zároveň by měl být psychicky odolný, protože práce makléře je časově náročná, a rovněž jednání s klienty někdy bývají nepříjemná.

### Zmínila jste potíže se zákazníky, můžete uvést nějaký případ?

Je těžké vyjít s těmi, kteří se vás snaží obejít, pouze využijí služby a pak odmítají zaplatit. Někdy je rovněž složité domluvit se s těmi, kteří mají velké obavy z nákupu či prodeje nemovitosti a svůj strach obracejí v nepříjemné chování vůči makléři. Často

jsou to ale právě tito lidé, kteří jsou makléři po ukončení případu nejvíce vděční. Jsou spokojení, že vše dobře dopadlo a nakonec se rádi vracejí s dalším „obchodem“.



**Obr. 4.15**

Zdroj: <http://www.novebytyostrava.cz/fotoaktuality.html>.

### **Co všechno pomáháte svým klientům vyřídit?**

Zaprvé je to tzv. předprodejní servis, tedy příprava nemovitosti, pořízení fotografií, získání všech potřebných informací, dále zajištění inzerce a hlavně vyhledání vhodného kupce či nájemce. Následuje prodejní servis, který zahrnuje přípravu rezervačních smluv, zajištění hypotéky, také sepsání smlouvy o smlouvě budoucí a následně kupní smlouvy. Dále zabezpečujeme advokátní úschovu kupní ceny, vklady kupních smluv do katastru nemovitostí a vyplnění předávacího protokolu. Nakonec přichází poprodejní servis, kdy klientovi zajišťujeme znalecký posudek potřebný pro finanční úřad, a také mu asistujeme u podání přiznání k dani z převodu nemovitosti.

### **To zní jako mnoho práce. Jakou odměnu za ni agent může očekávat?**

Výdělky makléřů se docela různí, a to podle délky praxe a množství nasbíraných kontaktů. Začínající realitní makléř pracující na živnostenský list musí investovat vlastní peníze a zpočátku vždy prodělává. V plusu se ocitne nejdříve po 6 měsících náročné práce. Po prvním roce může vydělávat něco mezi desíti a dvaceti tisíci, po delší době pak třeba padesát tisíc měsíčně, nebo i více, záleží na individuálních schopnostech a hlavně na kontaktech.



**Obr. 4.16**

Zdroj: [http://www.viteznaostrava.cz/foto/int\\_3.jpg](http://www.viteznaostrava.cz/foto/int_3.jpg).

### **O jaké byty je v současnosti největší zájem? Dají se zobecnit preference jednotlivých věkových skupin?**

Lidé se dnes zajímají především o levnější byty v původním stavu v osobním vlastnictví. Studenti, singles a některé mladé páry dávají přednost spíše nájemnímu bydlení, protože nemají dost vlastních finančních prostředků a nechtějí se vázat půjčkami. „Starší mladé“ páry, tedy asi okolo 30 let, hledají většinou byt 3+1 nebo 2+1 a preferují možnost osobního vlastnictví. Starší manželé pak většinou požadují

byt 2+1 s balkónem. Důchodci se stěhují málo, ale pokud ano, tak shánějí menší byt. V současné době se na nás obrátilo mnoho nájemníků RPG bytů, kteří nejsou spokojeni s novými nájemními podmínkami. Velká část z nich požaduje byt v osobním vlastnictví, protože již nedůvěřuje pronajímatelům.

### **Zaznamenala jste vliv hospodářské krize na trh nemovitostí? Došlo k nějaké změně?**

Bylo to právě v polovině roku 2008, když jsem s prací makléřky začínala. A zpětně musím říct, že to byla nejlepší škola prodeje. Předtím se prodávaly všechny nemovitosti snadno a bez práce, v době krize se ale člověk musel hodně snažit, aby nějaký byt prodal. Mnoho makléřů právě v této době skončilo. Vydrželi jen ti opravdu schopní a zkušení.



**Obr. 4.17**

Zdroj: <http://www.viladomygemini.cz/fotogalerie>.



**Obr. 4.18**

Zdroj: <http://www.byty-slezska.cz/o-projektu-vyhledy.php>.

### **Prozradíte nějakou „fintu“, jak zaručeně prodat byt?**

Při prodeji hraje roli mnoho aspektů. Makléř by měl určitě vědět, z jakého důvodu klient byt prodává a jak moc na prodej spěchá. Podle toho musí dobře stanovit cenu nemovitosti. Makléř by se měl také umět vcítit do potřeb kupujícího a nenutit mu něco, o co nemá zájem. Naopak pokud je vidět, že byt zájemce oslovil a on váhá, měl by mu makléř srozumitelně vysvětlit celý postup prodeje a zbavit tak zájemce případných obav. A pak jsou to i maličkosti, jako úklid či vyvětrání bytu před prohlídkou. Špinavý byt by si opravdu nikdo nekoupil.



#### 4.5 Anketa: Jste spokojeni se svým bydlením?

**Hana  
Kavková**



Obr. 4.19

S přítelem bydlíme v bytě 1+1 o výměře 32m<sup>2</sup> kousek od ostravské radnice. Byt nám pronajímá jedna paní a zatím jsme s ní neměli žádné potíže. Když jsme něco potřebovali vyřídit, pomohla nám. Se stavem bytu jsme velice spokojeni, protože je po celkové rekonstrukci. Akorát nám chybí jedna místnost na spaní, abychom pořád nemuseli rozkládat pohovku.

**Kateřina  
Skočová**



Obr. 4.20

Bydlím na Dubině v obecním nájemním bytě 3+1 a vyhovuje mi především výše nájemného. Ale stav našeho domu je dost zanedbaný, ještě ani neprošel revitalizací. Bydlím v sedmém, tedy posledním patře, a tak bych novou izolaci opravdu ocenila. V zimě je u nás totiž příšerná zima kvůli sněhu, který se hromadí na střeše, v létě zase musíme spát s otevřenými okny, protože je doma zase naopak horko.

**Lucie  
Rybáková**



Obr. 4.21

Náš byt o velikosti 3+1 je družstevní a nachází se v Ostravě-Zábřehu. Bydlím zde společně s rodiči a dvěma sourozenci a občas už je nám těsno. Zvláště teď, když bratr i sestra dospívají. Zvažovali jsme možnost stěhování do většího bytu nebo do rodinného domku, rodinný rozpočet je ale dost napjatý, a tak to nejspíš budeme muset ještě pár let vydržet ve stávajícím bytě. Stav bytu je docela dobrý až na jádro, které by si zasloužilo rekonstrukci. Minulý rok v létě nám měnili okna a zateplovali celý dům, takže nám už aspoň v zimě nebylo chladno.

**Lucie  
Havránková**



Obr. 4.22

V současnosti bydlím se dvěma kamarádkami, a to v bytě 2+1 v Porubě, který máme pronajatý. Současný majitel je slušný, ale ten, u kterého jsme bydleli předtím, nám dělal samé problémy – zvýšil nám nájemné, když se v zimě rozbilo topení, neobtěžoval se to řešit a naposledy nám v noci bušil na dveře a tvrdil, že jde na prohlídku bytu. Tak jsme si sbalily svoje věci a přestěhovaly se k panu Tomáškoví, kde jsme nyní nadmíru spokojené.

**Adriana  
Holubová**



Obr. 4.23  
Vše vlastní archiv.

Momentálně bydlím v družstevním bytě velikosti 1+1 v Martinově. Sousedé jsou samí starší lidé, a tak veškeré rozhodování na schůzích trvá dlouho a nikam pořádně nevede. Ještě nemáme ani vyměněná okna, takže v bytě v zimě mrzneme a v létě je nám horko. Jediný mladý pár v domě bydlí přímo nade mnou. Mají malou holčičku, která asi vyrostе v atletku, protože stále běhá sem a tam, z čehož mi opadáva omítka ze stropu. Celkově ale můžu říct, že jsem v bytě spokojená. Hlavně okolní prostředí je moc pěkné.

## 5. Závěr

Oblast bydlení je velice rozsáhlá a necelých šedesát stran neposkytuje dostatečný prostor pro její zevrubnou analýzu. Přesto jsem se ve své bakalářské práci pokusila vybrat nejdůležitější informace, které by mohly pomoci lidem neznalým této problematiky s výběrem, hledáním a pořízením nového bydlení.

**Cílem** mé práce bylo objasnit fungování trhu bytů v České republice, dále specifikovat jednotlivé právní důvody užívání bytu a analyzovat ceny bytů (resp. ceny nájemného) v Ostravě. Zjištěné skutečnosti shrnují následující odstavce.

Pokud jde o čistou teorii fungování trhu bytů v České republice, můžeme říci, že reakce účastníků trhu dané obecnými zákony nabídky a poptávky platí i zde. Klesající ceny bytů lákají stále další potenciální kupce, současně ale ubývá prodejců, kteří jsou ochotni a schopni za tyto nízké ceny byty nabídnout. Trh bytů je ale značně roztržštěn kvůli širokému spektru jednotlivých nabízených bytů a také kvůli různým požadavkům poptávajících. Proto existuje samostatný trh bytů dle jejich velikosti, dle lokality a dle právního důvodu užívání. Navíc neexistuje instituce, která by se zabývala pouze sledováním vývoje cen bytů, jejich výstavby nebo počtu nákupů či prodejů bytů. Český statistický úřad sice sleduje některé z uvedených údajů, četnost publikování výsledků je ale nízká a data jsou zveřejňována pouze pro oblast kraje, v lepším případě pro obce. Lidé, kteří se rozhodnou hledat nové bydlení bez pomoci zkušeného realitního agenta, pak nemají téměř žádnou možnost sledovat současnou situaci na trhu s byty a jejich rozhodnutí tak nemůže být učiněno na základě úplných a kvalitních informací. První vlaštovkou k nápravě špatné informovanosti obyvatelstva jsou Mapy nájemného připravované Ministerstvem pro místní rozvoj. Podobné mapy by zřejmě bylo vhodné vytvořit i pro oblast vlastnického či družstevního bydlení.

Dalším předmětem zkoumání byly jednotlivé právní důvody užívání bytu. Nájemní bydlení je výhodné v případě, že člověk nedisponuje velkým množstvím finančních prostředků. Nájemné v obecních bytech je nízké a obec se jako pronajímatel chová racionálně a nekonfliktně. Stav bytového fondu je ale v mnoha případech zanedbaný, a tak bydlení v bytě ve vlastnictví obce nepatří k nejpohodlnějším variantám. Soukromý nájemní sektor nenabízí o mnoho lepší kvalitu bydlení, nájemné je přesto vyšší než u obecních bytů. Pronajímatel se navíc nemusí chovat přátelsky a často se stává, že zanedbává své povinnosti. Mnoho lidí

preferuje vlastnické bydlení, neboť si myslí, že jim poskytne velkou míru svobody. Pokud se ale byt nachází v bytovém domě, musí se jeho vlastník stát členem společenství vlastníků jednotek, tedy právnické osoby, která má zabezpečovat správu bytového domu. Správa je financována fondu oprav, do kterého povinně přispívají všichni vlastníci jednotek. V případě špatného hospodaření společenství hrozí, že jeho jednotliví členové přijdou o svůj majetek, neboť členové společenství ručí za jeho závazky celým svým majetkem. Jako nejlepší volba se tak jeví bydlení družstevní. Většina bytových domů v majetku družstev již prošla revitalizací, a tak je stav bytového fondu srovnatelný s byty v ostatních formách vlastnictví, nebo lepší. Míra svobody rozhodování jednotlivých členů družstva o úpravách či způsobu využití „jejich“ bytu je upravována stanovami družstva. Ty jsou ale v mnoha případech velice benevolentní a povolují členům jak pronájem, tak i stavební úpravy bytu nebo převod členského podílu na jinou osobu, takže se družstevní bydlení může směle rovnat bydlení vlastnickému. Z hlediska příjmu domácnosti je pak družstevní byt (resp. členský podíl) levnější než byt v osobním vlastnictví.

Analytická část práce ukázala, že velký vliv na změny nabídky a poptávky mají především dva prvky, a to skladba obyvatelstva a vývoj ekonomiky státu. Demografický faktor se projevil v letech 2007 až 2008, kdy vzrostl počet občanů Ostravy v důsledku zvýšené porodnosti a také proto, že se do města stěhovali za prací lidé z okolních menších obcí. To souvisí také s vlivem stoupající výkonnosti české ekonomiky, která v roce 2008 dosáhla svého vrcholu. Obě skutečnosti vedly ke zvýšení poptávky po bytech a v delším období došlo analogicky ke zvýšení nabídky bydlení. V roce 2009 se projevují následky hospodářské krize. Kvůli klesající výkonnosti ekonomiky klesá i poptávka, neboť lidé si s menšími platy nemohou dovolit nové bydlení. Bytové domy, které developerské společnosti začaly stavět ještě před recesí, zůstávají zčásti neobsazeny novými nájemníky či vlastníky. Vývoj cen bytů a nájemného pak v podstatě kopíroval vývoj ekonomiky jako celku. Do roku 2008 docházelo k nárůstu cen bytů i výše nájemného. Podle odborníků dokonce v tomto období ceny bydlení dosáhly svého historického maxima. V roce 2009 ale následoval pokles cen bydlení, opět v souvislosti s hospodářskou krizí. Analýza také potvrdila **hypotézu**, že byty v osobním vlastnictví jsou dražší než byty družstevní. A dále odhalila nejžádanější a tedy i nejdražší lokality města Ostravy, kterými jsou Poruba, Výškovice a Zábřeh.

## Seznam literatury

### Odborné publikace

BRADÁČ, A. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.

DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. 3. vyd. Praha: Oeconomica, 2010. 143 s. ISBN 978-80-245-1639-4.

HOLEJŠOVSKÝ, J.; NEPLECHOVÁ, M.; OLIVOVÁ, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008. 473 s. ISBN 978-80-7380-091-8.

JÁNOŠÍKOVÁ, I.; JUREČKA, V.; KOLCUNOVÁ, E.; SPÁČILOVÁ, L. *Mikroekonomie: Učební text pro bakalářské studium*. 1. vyd. Ostrava: VŠB – TU Ostrava, 2008. 327 s. ISBN 978-80-248-0910-6.

KLEIN, Š. a KESSLEROVÁ, P. *Jak prodat nemovitost v době krize*. 1. vyd. Praha: GRADA Publishing, 2009. 112 s. ISBN 978-80-247-3200-8

LUX, M. *Bydlení - věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství, 2002. 287 s. ISBN 80-86429-12-1.

LUX, M. *Mikroekonomie bydlení*. [online]. Praha: Vysoká škola ekonomická, fakulta národohospodářská, katedra sociální politiky, 2002. [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: [http://seb.soc.cas.cz/publikace\\_download/publikace/mikroekonomie.pdf](http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/publikace/mikroekonomie.pdf).

LUX, M.; KUDA, F. (eds.). *Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České republice*. 1. vyd. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2008. 193 s. ISBN 978-80-7330-149-1.

MAIER, K. a ČTYROKÝ, J. *Ekonomika územního rozvoje*. 1. vyd. Praha: GRADA Publishing, 2000. 144 s. ISBN 80-7169-644-7.

NOVÁKOVÁ, H. *Nájemné, ceny služeb a způsob jejich rozúčtování*. 2. vyd. Praha: BOVA POLYGON, 2007. 152 s. ISBN 978-80-7273-140-4.

OLIVOVÁ, K. a KUBA, B. *Byty a katastr nemovitostí*. 7. vyd. Praha: Linde Praha, 2005. 534 s. ISBN 80-7201-522-2.

POLÁKOVÁ, O. a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

SUNEGA, P. a LUX, M. *Jak dobře investovat do bydlení*. 1. vyd. Praha: SLON, 2006. 164 s. ISBN 80-86429-56-3

ZAZVONIL, Z. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 313 s. ISBN 80-86929-14-0

ZEMČÍK, P. *Asset Pricing and US Financial & Real Estate Markets*. Prague : Charles University, 2009. 180 s. ISBN 978-80-7343-193-8.

## Elektronické zdroje

JAKEŠOVÁ, D. Realitní kancelář a provize: opravdu zasloužená odměna? *Bydlení iDNES.cz* [on-line]. 2008, [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: [http://bydleni.idnes.cz/realitni-kancelar-a-provize-opravdu-zaslouzena-odmena-p1o-reality\\_bdp.asp?c=A080116\\_224702\\_reality\\_bdp\\_web](http://bydleni.idnes.cz/realitni-kancelar-a-provize-opravdu-zaslouzena-odmena-p1o-reality_bdp.asp?c=A080116_224702_reality_bdp_web).

Bytová výstavba. *Český statistický úřad* [on-line]. 2011, [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: <http://www.ostrava.czso.cz/csu/2010edicniplan.nsf/krajkapitola/801011-10-2010-15>.

Dlouhodobý vývoj Moravskoslezského kraje v letech 1993 – 2010 (3. část). *Český statistický úřad* [on-line]. 2011, [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: [http://www.ostrava.czso.cz/xt/redakce.nsf/i/casova\\_rada\\_3\\_cast/\\$File/CZ080\\_3.pdf](http://www.ostrava.czso.cz/xt/redakce.nsf/i/casova_rada_3_cast/$File/CZ080_3.pdf).

Dokončené byty. *Český statistický úřad* [on-line]. 2011, [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: <http://www.ostrava.czso.cz/xt/edicniplan.nsf/kapitola/13-8101-07-2007-08>.

Dokončené byty v okresech a krajích České republiky v letech 1997 – 2009. *Český statistický úřad* [on-line]. 2011, [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: [http://www.ostrava.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/t/1000422FC8/\\$File/820911p01.pdf](http://www.ostrava.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/t/1000422FC8/$File/820911p01.pdf).

Hrubý domácí produkt podle krajů v roce 2005. *Český statistický úřad* [on-line]. 2006, [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: <http://www.ostrava.czso.cz/xt/edicniplan.nsf/kapitola/13-8101-06-2006-01>.

Hrubý domácí produkt podle krajů v roce 2006. *Český statistický úřad* [on-line]. 2007, [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: <http://www.ostrava.czso.cz/xt/edicniplan.nsf/kapitola/13-8101-07-2007-04>.

Hrubý domácí produkt podle krajů v roce 2007. *Český statistický úřad* [on-line]. 2008, [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: <http://www.ostrava.czso.cz/xt/edicniplan.nsf/kapitola/13-8101-08-2008-04>.

Hrubý domácí produkt podle krajů v roce 2008. *Český statistický úřad* [on-line]. 2009, [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: <http://www.ostrava.czso.cz/xt/edicniplan.nsf/kapitola/801011-09-2009-04>.

Hrubý domácí produkt podle krajů v roce 2009. *Český statistický úřad* [on-line]. 2011, [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: <http://www.ostrava.czso.cz/csu/2010edicniplan.nsf/krajkapitola/801011-10-2010-05>.

Oblast Moravskoslezsko: věkové složení obyvatel podle okresů a věkových skupin k 31. 12. 2005, obě pohlaví. *Český statistický úřad* [on-line]. 2006, [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: [http://www.ostrava.czso.cz/csu/2006edicniplan.nsf/t/9C0019A83F/\\$File/400306047.pdf](http://www.ostrava.czso.cz/csu/2006edicniplan.nsf/t/9C0019A83F/$File/400306047.pdf).

Oblast Moravskoslezsko: věkové složení obyvatel podle okresů a věkových skupin k 31. 12. 2006, obě pohlaví. *Český statistický úřad* [on-line]. 2007, [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: [http://www.ostrava.czso.cz/csu/2007edicniplan.nsf/t/F400409B46/\\$File/400307047.pdf](http://www.ostrava.czso.cz/csu/2007edicniplan.nsf/t/F400409B46/$File/400307047.pdf).

Průměrné ceny vybraných druhů nemovitostí. *Český statistický úřad* [on-line]. 2011, [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: <http://www.ostrava.czso.cz/xt/edicniplan.nsf/kapitola/801011-09-2009-04>.

Průměrné ceny vybraných druhů nemovitostí podle velikostních skupin obcí v letech 2006 – 2008. *Český statistický úřad* [on-line]. 2011, [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: <http://www.ostrava.czso.cz/csu/2010edicniplan.nsf/krajkapitola/801011-10-2010-07>.

Věkové složení obyvatel ČR podle pohlaví a věku k 31. 12. 2007. *Český statistický úřad* [on-line]. 2008, [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: [http://www.ostrava.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/t/2D002855FC/\\$File/400308003.pdf](http://www.ostrava.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/t/2D002855FC/$File/400308003.pdf).

Věkové složení obyvatel v ČR k 31. 12. 2008. *Český statistický úřad* [on-line]. 2009, [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: [http://www.scitani-lidu.cz/csu/2009edicniplan.nsf/t/99002C4593/\\$File/400309007.pdf](http://www.scitani-lidu.cz/csu/2009edicniplan.nsf/t/99002C4593/$File/400309007.pdf).

Věkové složení obyvatel k 31. 12. 2009. *Český statistický úřad* [on-line]. 2010, [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: [http://www.ostrava.czso.cz/csu/2010edicniplan.nsf/t/0C001BB2A3/\\$File/400310007.pdf](http://www.ostrava.czso.cz/csu/2010edicniplan.nsf/t/0C001BB2A3/$File/400310007.pdf).

Věkové složení obyvatel k 31. 12. 2010. *Český statistický úřad* [on-line]. 2011, [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: [http://www.ostrava.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/t/76002C85E7/\\$File/400311007.pdf](http://www.ostrava.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/t/76002C85E7/$File/400311007.pdf).

Zahájené a dokončené byty podle druhu stavby v Moravskoslezském kraji a jeho okresech v roce 2010. *Český statistický úřad* [on-line]. 2011, [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: [http://www.ostrava.czso.cz/csu/2010edicniplan.nsf/t/6800388EFD/\\$File/80130210q4j01.pdf](http://www.ostrava.czso.cz/csu/2010edicniplan.nsf/t/6800388EFD/$File/80130210q4j01.pdf).

Zahájené byty v okresech a krajích České republiky v letech 1997 – 2009. *Český statistický úřad* [on-line]. 2011, [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: [http://www.ostrava.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/t/11002DE94D/\\$File/820911p02.pdf](http://www.ostrava.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/t/11002DE94D/$File/820911p02.pdf).

Doplatek na bydlení. *Integrovaný portál MPSV* [on-line]. [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: <http://portal.mpsv.cz/soc/hn/obcane/bydleni>.

Nezaměstnanost v krajích a okresech za březen 2011. *Integrovaný portál MPSV* [on-line]. 2011, [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: [http://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz/uzem/?\\_piref37\\_240429\\_37\\_240428\\_240428.statse=2000000000011&\\_piref37\\_240429\\_37\\_240428\\_240428.statsk=2000000000013&\\_piref37\\_240429\\_37\\_240428\\_240428.send=send&\\_piref37\\_240429\\_37\\_240428\\_240428.stat=2000000000038&\\_piref37\\_240429\\_37\\_240428\\_240428.obdobi=C&\\_piref37\\_240429\\_37\\_240428\\_240428.rok=2011&ok=Vybrat](http://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz/uzem/?_piref37_240429_37_240428_240428.statse=2000000000011&_piref37_240429_37_240428_240428.statsk=2000000000013&_piref37_240429_37_240428_240428.send=send&_piref37_240429_37_240428_240428.stat=2000000000038&_piref37_240429_37_240428_240428.obdobi=C&_piref37_240429_37_240428_240428.rok=2011&ok=Vybrat).

Přípěvek na bydlení. *Integrovaný portál MPSV* [on-line]. 2011, [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: [http://portal.mpsv.cz/soc/ssp/obcane/prisp\\_na\\_bydleni](http://portal.mpsv.cz/soc/ssp/obcane/prisp_na_bydleni).

Příspěvek na živobytí. *Integrovaný portál MPSV* [on-line]. [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: <http://portal.mpsv.cz/soc/hn/obcane/zivobyti>.

Bytová politika. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [on-line]. 2011 [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika>.

Dotace na výstavbu sociálního nájemního bydlení zajímaly spoustu lidí. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [on-line]. 2009, [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: <http://www.mmr.cz/Pro-media/Tiskove-zpravy/2009/Dotace-na-vystavbu-socialniho-najemniho-bydleni-za>.

Průvodce přechodem na smluvní nájemné. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [on-line]. 2011, [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=a56f4202-b1ed-4d60-9687-1869e94f6b06>

Vybrané údaje o bydlení. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [on-line]. 2010, [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=6fe0bf8f-7c42-448c-9b4a-ee28c8c9a108>.

CINGROVÁ, S. Zásady pro pronájem a výměnu bytů. *Statutární město Ostrava Úřad městského obvodu Ostrava-Jih* [on-line]. [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: [http://www.ovajih.cz/view\\_doc.php?section=138&doc\\_id=2756](http://www.ovajih.cz/view_doc.php?section=138&doc_id=2756).

Průměrná míra nezaměstnanosti v okresech. *Veřejná databáze ČSÚ* [on-line]. 2011, [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: [http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabparam.jsp?voa=tabulka&cislatab=PRA6010PC\\_OK&&ka\\_pitola\\_id=15](http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabparam.jsp?voa=tabulka&cislatab=PRA6010PC_OK&&ka_pitola_id=15).

## **Webové stránky developerských projektů**

<http://www.bonacasa.cz/show.php?kat=uvod&menu=0>;

<http://www.bytymirova.cz/o-projektu.php>;

<http://www.byty-slezska.cz/o-projektu-popis-projektu.php>;

[http://www.csas.cz/banka/content/inet/develop/cs/sc\\_4800.xml](http://www.csas.cz/banka/content/inet/develop/cs/sc_4800.xml);

<http://www.novebytyostrava.cz/index.html>;

<http://www.ostravskabrana.cz/#>;

<http://www.rezidenceameba.cz/>;

<http://www.rezidencefrantiskov.cz/>;

<http://www.sazecskaostrava.cz/>;

<http://www.sprinvest.cz/>;

<http://www.vyhlička-hladnovska.cz/index.php>;

<http://www.viladomygemini.cz/index.php>;  
<http://www.viladomynovabela.cz/index.php>;  
<http://www.viteznaostrava.cz/index.php>.

### **Právní předpisy**

Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník.

Zákon č. 338/1992 Sb., Zákon o dani z nemovitostí.

Zákon č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.

Zákon č. 586/1992 Sb., Zákon o daních z příjmů.

Zákon č. 72/1994 Sb., Zákon o vlastnictví bytů.

Zákon č. 117/1995 Sb., Zákon o státní sociální podpoře.

Zákona č. 107/2006 Sb., Zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně občanského zákoníku.

Nařízení vlády č. 333/2009 Sb., Státní fond rozvoje bydlení.



## **Seznam zkratek**

aj. – a jiné

apod. – a podobně

atd. – a tak dále

atp. – a tak podobně

ČR – Česká republika

MMR – Ministerstvo pro místní rozvoj

MO – městský obvod

MPSV – Ministerstvo práce a sociálních věcí

MS kraj – Moravskoslezský kraj

např. – například

OR – obchodní rejstřík

OV – osobní vlastnictví

příp. - případně

SLBD – Sčítání lidu, domů a bytů

resp. – respektive

tj. – to je

tzv. – tak zvaný

ÚMOb – Úřad městského obvodu

## Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;

- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);

- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;

- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 11. května 2011

.....  
Silvie Čiháková

Adresa trvalého pobytu studenta:

## Seznam grafů

Graf 2.1: Poptávka po bytech .....	12
Graf 2.3: Reakce tržní nabídky bytů v různě dlouhých obdobích.....	13
Graf 2.2: Nabídka bytů.....	13
Graf 2.4: Jednoduchý model vytváření rovnováhy na trhu bytů.....	14
Graf 2.5: Skladba bytů z hlediska právního důvodu jejich užívání v Moravskoslezském kraji.....	19
Graf 3.1: Vývoj hrubého domácího produktu v Moravskoslezském kraji (v mil. Kč)..	37
Graf 3.2: Vývoj bytové výstavby v letech 2005 – 2010 .....	38
Graf 3.3: Prodejní ceny družstevních bytů a bytů v OV .....	42
Graf 3.4: Ceny nájemného v družstevních bytech a v bytech v OV .....	42

## Seznam obrázků

Obr. 4.1.....	43
Obr. 4.2.....	43
Obr. 4.3.....	43
Obr. 4.4.....	44
Obr. 4.5.....	44
Obr. 4.6.....	45
Obr. 4.7.....	45
Obr. 4.8.....	45
Obr. 4.9.....	46
Obr. 4.10.....	46
Obr. 4.11.....	47
Obr. 4.12.....	47
Obr. 4.13.....	48
Obr. 4.14.....	48
Obr. 4.15.....	49
Obr. 4.16.....	49
Obr. 4.17.....	50
Obr. 4.18.....	50
Obr. 4.19.....	51
Obr. 4.20.....	51
Obr. 4.21.....	51
Obr. 4.22.....	51
Obr. 4.23.....	51

## Seznam tabulek

Tab. 2.1: Výše normativních nákladů na bydlení v Ostravě v r. 2011 .....	27
Tab. 3.1: Skladba obyvatel Ostravy dle věku.....	36
Tab. 3.2: Nabídka nových bytů v developerských projektech (květen 2011) .....	39
Tab. 3.3: Vývoj průměrné ceny bytu a průměrné ceny za m <sup>2</sup> obytné plochy .....	40
Tab. 3.4: Vývoj výše plateb souvisejících s pronájmem průměrného bytu (65 m <sup>2</sup> ) v Ostravě .....	41

## **Seznam příloh**

Příloha č. 1: Nájemní smlouva

Příloha č. 2: Smlouva o výstavbě

Příloha č. 3: Smlouva o převodu jednotky

Příloha č. 4: Návrh na vklad vlastnického práva k jednotce a spoluvlastnického podílu k pozemkům

## **Příloha č. 1: Nájemní smlouva**

Zdroj: NOVÁKOVÁ, Helena. *Nájemné, ceny služeb a způsob jejich rozúčtování*. Str. , vlastní úprava.

### **NÁJEMNÍ SMLOUVA**

uzavřená podle § 685 a §686 občanského zákoníku mezi smluvními stranami:

**Jiří Kudrna**, narozen 31. 1. 1951, r. č.: 510131/165,  
bytem Borová 225, 386 00,

dále jen „pronajímatel“

a

**Vojtěch Bělovský**, narozen 8. 12. 1949, r. č.: 491208/351,  
bytem Březová 142, 456 00,

dále jen „nájemce“.

#### **Článek I.**

##### **Předmět nájmu**

Pronajímatel přenechává nájemci do užívání na dobu určitou od 1. ledna 2010 do 31. března 2012 byt v 2. podlaží domu č. p. 1482, ulice Lipová, č. or. 44 v Hradci Králové.

Byt má kuchyň, tři pokoje a dále předsíň, koupelnu a WC, komoru a spíž. K bytu rovněž náleží sklepní box a balkón.

Podlahová plocha místnosti pro výpočet nájemného:

kuchyň	8 m <sup>2</sup>
předsíň	5 m <sup>2</sup>
pokoj	20,8 m <sup>2</sup>
pokoj	22 m <sup>2</sup>
pokoj	19,6 m <sup>2</sup>
koupelna	3,8 m <sup>2</sup>
WC	2,5 m <sup>2</sup>
komora	2 m <sup>2</sup>
sklep	3 m <sup>2</sup>
spíž	1,5 m <sup>2</sup>

Stav bytu a rozsah jeho vybavení je uveden v pasportu bytu.

#### **Článek II.**

##### **Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu**

###### **1. Nájemné se stanoví**

- a) jako smluvní nájemné ve výši 8 500 Kč měsíčně; zvyšovat se bude vždy k 1. 1. o procento míry inflace.
- b) nájemné za vybavení bytu následujícími zařizovacími předměty: kuchyňská linka, dřez, lednice, pračka, osvětlení ve všech pokojích, včetně koupelny, WC a komory.
- c) zálohy na úhradu za plnění spojená s užíváním bytu se stanoví podle platných cenových předpisů. Skutečná výše úhrady za služby se zúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé druhy služeb vždy do 31. března následujícího roku.

2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a zálohy na úhradu za služby do 5. dne měsíce, za který se platí nájemné. Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohy na úhradu služeb do pěti dnů po tomto termínu, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 2,5 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 25 Kč za každý i započatý měsíc prodlení.

3. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob. Nesplní-li nájemce tuto povinnost ani do jednoho měsíce, považuje se to za hrubé porušení povinností dle § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku.

### Článek III.

#### **Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu**

Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu jsou upraveny v § 687 až § 695 občanského zákoníku. Rozsah finanční spoluúčasti nájemce na úhradě nákladů na opravy a údržbu bytu jsou uvedeny v článku IV. Zvláštní ujednání, pokud není v nájemní smlouvě rozsah sjednán, hradí nájemce drobné opravy bytu související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, které jsou vymezeny v § 5 a § 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.

### Článek IV.

#### **Zvláštní ujednání**

1. Nájemce se zavazuje hradit kromě nákladů na drobné opravy a nákladů spojených s údržbou náklady na všechny opravy a výměny všech předmětů vnitřního vybavení bytu včetně nákladů spojených s jejich dovozem a instalací.

2. Nájemce se zavazuje, že v případě skončení nájmu v bytě uvedené předměty ponechá. Nájemce bere na vědomí, že předměty v bytě zabudované se stávají trvalou součástí bytu, pokud dojde k zániku nájmu bytu, nemůže je odebrat. Nájemce současně prohlašuje, že předměty, které svým nákladem pořídil, pronajímateli daruje.

3. Pronajímatel se zavazuje, že v případě skončení nájmu poskytne nájemci přiměřenou náhradu za předměty, které nájemce svým nákladem pořídil a v bytě ponechá.

4. pronajímatel bere na vědomí, že mu nepřísluší nárok na nájemné za vybavení bytu, které pořídil nájemce vlastním nákladem.

Hradec Králové, 20. prosince 2009

Podpis pronajímatele:

Podpis nájemce:

.....  
Jiří Kudrna

.....  
Vojtěch Bělovský

## Příloha č. 2: Smlouva o výstavbě

Zdroj: OLIVOVÁ, Květa a KUBA, Bohumil. *Byty a katastr nemovitostí*. Str. 272 – 291, vlastní úprava.

### SMLOUVA O VÝSTAVBĚ

Smluvní strany:

**Jiří Kudrna**, narozen 31. 1. 1951, r. č.: 510131/165, bytem Borová 225, 386 00

a

**Vojtěch Bělovský**, narozen 8. 12. 1949, r. č.: 491208/351, bytem Březová 142, 456 00

a

**Hana Holečková**, narozena 25. 8. 1949, r. č.: 495825/465, bytem Lipová 187, 328 00

**dále jen „stavebníci“**

uzavírají podle ustanovení § 17 a následujících zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, následující **smlouvu o výstavbě:**

#### I.

Stavebníci si navzájem listinami doložili, že disponují prostředky, potřebnými k realizaci této smlouvy, a prohlašují, že je v jejich společném zájmu prostřednictvím této smlouvy zhotovit dům s jednotkami, přičemž níže jimi určené jednotky budou zhotovovány do jejich vlastnictví nebo do společného jmění manželů.

Stavebníci se seznámili s typovou projektovou dokumentací domu, kterou vypracovala projektová kancelář Bytoprojekt a. s., se sídlem Vinohradská 1, Praha 2, IČ 123 648 769, a s listinami, prokazujícími právní vztah k pozemku parc. č. 1856/4, ostatní plocha, o výměře 2.650 m<sup>2</sup>, katastrální území Kněževy, který je v majetku Obce Kněževy, a v souladu s územním plánem byl zastupitelstvem určen k prodeji za účelem zastavění obytnou stavbou.

Stavebníci se seznámili s návrhem kupní smlouvy na pozemek parc. č. 1865/4, ostatní plocha, o výměře 2.650 m<sup>2</sup>, Katastrální území Kněževy, který jim za Obec Kněževy předložil její starosta pan Václav Michal.

Stavebníci se seznámili s nabídkou stavební firmy Bytostav s. r. o., se sídlem Vlašská 2842/12, Praha 4, IČ 447 581 253, která je schopna realizovat výstavbu domu podle projektu projektové kanceláře Bytoprojekt a. s., formou smlouvy o dílo, jejíž obecný návrh jim rovněž předložila, a která podle ustanovení § 58 zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a podle § 542 odst. 1 obchodního zákoníku v platném znění zachovává ve smlouvě o dílo smluvními stranami této smlouvy o výstavbě status stavebníků.

#### II.

Stavebníci se zavazují, že do 10 dnů ode dne uzavření této smlouvy opatří úředně ověřeným vlastnoručním podpisem text kupní smlouvy, který jim před uzavřením této smlouvy předložila Obec Kněževy. Předmětem kupní smlouvy je prodej pozemku parc. č. 1865/4, ostatní plocha, o výměře 2.650 m<sup>2</sup>, katastrální území Kněževy, prodávajícím – obcí Kněževy, a koupě tohoto pozemku do spoluvlastnictví stavebníků ve výši ideálních podílů pro každého z nich, stanovených níže.

Pan Vojtěch Bělovský se zavazuje, že za strany prodávající a kupující podá na Katastrální úřad pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-západ návrh na vklad práv podle dotčené kupní smlouvy do katastru nemovitostí, a po vkladu práv do katastru nemovitostí opatří na náklady stavebníků výpis z katastru nemovitostí, zejména pro potřeby stavebního řízení.

Stavebníci se zavazují, že do 10 dnů ode dne uzavření této smlouvy předloží panu Ing. Lubomíru Rychlému požadavky na drobné změny v typovém projektu na stavbu obytného domu, přičemž tyto změny nesmějí vést ke změně výměr celkové podlahové plochy žádné jednotky, zakreslené v typovém projektu. Ing. Lubomír Rychlý se zavazuje, že navržené změny neprodleně nechá odsouhlasit stavebníky, a poté je projedná s Bytoprojektem a. s., a zabezpečí, aby jim byly zapracovány do projektu pro účely stavebního povolení. Řádně vyhotovený projekt ke stavebnímu povolení Ing. Lubomír Rychlý od Bytoprojektu a. s. za stavebníky převezme a předá jej panu Vojtěchu Bělovskému.

Pan Vojtěch Bělovský se zavazuje, že neprodleně poté, co po zápisu spoluvlastnických práv stavebníků k němu obdrží výpis z katastru nemovitostí na pozemek, který bude dotčen výstavbou domu s jednotkami, a projekt tohoto domu a další listiny potřebné pro účely stavebního řízení, zajistí na příslušných úřadech vydání souhlasu se stavbou podle projektu, potřebného pro účely stavebního řízení, a poté všechny takové listiny spolu s projektem doručí na stavební úřad, spolu s žádostí stavebníků o stavební povolení.

JUDr. Kateřina Líbalová se zavazuje, že za stavebníky vypracuje a poté stavebnímu úřadu odešle žádost o kolaudaci řádně zhotoveného domu s jednotkami.

### III.

Stavebníci se zavazují, že poté, kdy stavební úřad vydá stavební povolení, které nabude právní moci, zhotoví jako stavebníci na pozemku parc. č. 1865/4, ostatní plocha, o výměře 2.650 m<sup>2</sup>, katastrální území Kněževes, stavbu domu s níže specifikovanými jednotkami, a to do dvaceti měsíců ode dne nabytí právní moci stavebního povolení.

### IV.

Stavebníci se v souladu s typovým projektem dohodli, že při výstavbě domu s jednotkami, který zhotoví, budou pořízeny následující jednotky:

**1. Jednotka č. 101, kterou je garáž,** umístěná v 1. podzemním podlaží domu.

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace – elektroinstalační rozvody a k nim připojené instalační předměty světla, zásuvky, vypínače.

Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, stropu a podlahy a vnější stranou garážových vrat.

**Celková podlahová plocha jednotky je 16,2 m<sup>2</sup>.**

**2. Jednotka č. 102, kterou je garáž,** umístěná v 1. podzemním podlaží domu.

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace – elektroinstalační rozvody a k nim připojené instalační předměty světla, zásuvky, vypínače.

Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, stropu a podlahy a vnější stranou garážových vrat.

**Celková podlahová plocha jednotky je 16,2 m<sup>2</sup>.**

**3. Jednotka č. 103, kterou je garáž,** umístěná v 1. podzemním podlaží domu.

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace – elektroinstalační rozvody a k nim připojené instalační předměty světla, zásuvky, vypínače.

Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, stropu a podlahy a vnější stranou garážových vrat.

**Celková podlahová plocha jednotky je 16,2 m<sup>2</sup>.**

**4. Jednotka č. 01, kterou je byt 3 + 1,** umístěný v 1. podlaží domu.

Jednotka č. 01 se skládá z:

Kuchyně	10,5 m <sup>2</sup>	Šatny	3,3 m <sup>2</sup>
Jídelny	16,0 m <sup>2</sup>	Komory	8,0 m <sup>2</sup>
Pokoje	22,8 m <sup>2</sup>	Koupelny	4,1 m <sup>2</sup>
Ložnice	18,5 m <sup>2</sup>	WC	2,2 m <sup>2</sup>
Haly	10,7 m <sup>2</sup>	Sklepa	6,3 m <sup>2</sup>
Lodžie	5,0 m <sup>2</sup> – nezapočítává se do podl. pl. jednotky, spol. část domu		

Vybavení náležící k jednotce:

a) listovní schránka	1 ks	e) vana	1 ks
b) zvonek	1 ks	f) WC mísa	1 ks
c) plynový sporák	1 ks	g) umývadlo	1 ks
d) kuchyňská linka	1 ks	h) vestavěná skříň	7 ks

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody včetně vodoměru a uzavíracích ventilů, plynu, elektroinstalace, odpady, apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů před jednotkou.

K vlastnictví jednotky dále patří:

- a) nášlapné vrstvy podlah a stropní vystrojení prostor v místnostech bytu,
- b) nenosné příčky,
- c) vnitřní dveře a vnitřní okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní a vnější strany dveří a oken, příslušných k bytu,
- d) vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky, vypínače) od elektroměru pro danou jednotku.

Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních dveří a vnějších oken.

**Celková podlahová plocha jednotky s příslušenstvím je 102,4 m<sup>2</sup>.**



**5. Jednotka č. 02, kterou je byt 4 + 1, umístěný v 1. podlaží domu.**

Jednotka č. 02 se skládá z:

Kuchyně	10,5 m <sup>2</sup>	Šatny	3,3 m <sup>2</sup>
Jídelny	16,0 m <sup>2</sup>	Komory	5,5 m <sup>2</sup>
Pokoje	24,0 m <sup>2</sup>	Koupelny	4,1 m <sup>2</sup>
Ložnice	18,0 m <sup>2</sup>	WC	2,2 m <sup>2</sup>
Haly	10,7 m <sup>2</sup>	Sklepa	6,3 m <sup>2</sup>
Pokoje	18,0 m <sup>2</sup>		
Lodžie	5,0 m <sup>2</sup> – nezapočítává se do podl. pl. jednotky, spol. část domu		

Vybavení náležitosti k jednotce:

a) listovní schránka	1 ks	e) vana	1 ks
b) zvonek	1 ks	f) WC mísa	1 ks
c) plynový sporák	1 ks	g) umývadlo	1 ks
d) kuchyňská linka	1 ks	h) vestavěná skříň	7 ks

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody včetně vodoměru a uzavíracích ventilů, plynu, elektroinstalace, odpady, apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů před jednotkou.

K vlastnictví jednotky dále patří:

- a) nášlapné vrstvy podlah a stropní vystrojení prostor v místnostech bytu,
- b) nenosné příčky,
- c) vnitřní dveře a vnitřní okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní a vnější strany dveří a oken, příslušných k bytu,
- d) vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky, vypínače) od elektroměru pro danou jednotku.

Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních dveří a vnějších oken.

**Celková podlahová plocha jednotky s příslušenstvím je 113,1 m<sup>2</sup>.**

**6. Jednotka č. 03, kterou je byt 3 + 1, umístěný v 1. podlaží domu.**

Jednotka č. 03 se skládá z:

Kuchyně	10,5 m <sup>2</sup>	Šatny	3,3 m <sup>2</sup>
Jídelny	16,0 m <sup>2</sup>	Komory	8,0 m <sup>2</sup>
Pokoje	22,8 m <sup>2</sup>	Koupelny	4,1 m <sup>2</sup>
Ložnice	18,5 m <sup>2</sup>	WC	2,2 m <sup>2</sup>
Haly	10,7 m <sup>2</sup>	Sklepa	6,3 m <sup>2</sup>
Lodžie	5,0 m <sup>2</sup> – nezapočítává se do podl. pl. jednotky, spol. část domu		

Vybavení náležitosti k jednotce:

a) listovní schránka	1 ks	e) vana	1 ks
b) zvonek	1 ks	f) WC mísa	1 ks
c) plynový sporák	1 ks	g) umývadlo	1 ks
d) kuchyňská linka	1 ks	h) vestavěná skříň	7 ks

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody včetně vodoměru a uzavíracích ventilů, plynu, elektroinstalace, odpady, apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů před jednotkou.

K vlastnictví jednotky dále patří:

- a) nášlapné vrstvy podlah a stropní vystrojení prostor v místnostech bytu,
- b) nenosné příčky,
- c) vnitřní dveře a vnitřní okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní a vnější strany dveří a oken, příslušných k bytu,
- d) vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky, vypínače) od elektroměru pro danou jednotku.

Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních dveří a vnějších oken.

**Celková podlahová plocha jednotky s příslušenstvím je 102,4 m<sup>2</sup>.**

Stavebníci se podle ustanovení § 18 odst b) zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, dohodli, že každý z nich bude vlastnit následující jednotky:

**Jiří Kudrna** jednotku č. 01 a 101,

**Vojtěch Bělovský** jednotku č. 02 a 102,

**Hana Holečková** jednotku č. 03 a 103.

#### IV.

Spolu se vznikem rozestavěných jednotek vznikne stavebníkům vlastnictví jednotek se spoluvlastnickými podíly ke společným částem obytného domu, kterými jsou:

- a) základy, včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí,
- b) střecha,
- c) hlavní svislé a vodorovné nosné konstrukce,
- d) rozvody vody, kanalizace, plynu, elektřiny včetně hlavní pojistkové skříně, domovní elektroinstalace ve společných částech, jímký,
- e) okapy a jiné klempířské výrobky,
- f) ohradní zdi u domu a ohrazení pro popelnice,
- g) chodníky u domu,
- h) vnější i vnitřní schodiště, okna, dveře a dveře lodžii ve společných prostorách, přím přístupné ze společných částí,
- i) rozvody telekomunikací, radiokomunikací, včetně domovních antén,
- j) komíny,
- k) lodžie včetně zábradlí přístupné z chodeb a bytů,
- l) větrací šachty, světlíky,
- m) terasy u domu.

Celkem je vlastníkům výše uvedených jednotek společných 230,7 m<sup>2</sup> společných prostorů společných částí domu s jednotkami. Lodžie přístupné z bytu jsou v užívání vlastníka příslušného bytu. Spoluvlastnický podíl ke společným částem domu s jednotkami se stanoví jako poměr výměry podlahové plochy jednotky k součtu výměr podlahových ploch všech jednotek v domě s jednotkami. Takto stanovený podíl je následující:

Vlastník jednotky č. 101 má na spol. částech podíl ve výši	162/3665
Vlastník jednotky č. 102 má na spol. částech podíl ve výši	162/3665
Vlastník jednotky č. 103 má na spol. částech podíl ve výši	162/3665
Vlastník jednotky č. 01 má na spol. částech podíl ve výši	1024/3665
Vlastník jednotky č. 02 má na spol. částech podíl ve výši	1131/3665
Vlastník jednotky č. 03 má na spol. částech podíl ve výši	1024/3665
Celkem	3665/3665

Vzhledem k tomu, že stavebníci si touto smlouvou stanovili, kdo z nich bude vlastnit každou z jednotek v domě, je spoluvlastnický podíl na společných částech domu náležející jednotlivým stavebníkům z titulu vlastnictví dvou jednotek – bytu a garáže následovný:

**Jiří Kudrna** z titulu vlastnictví jednotky č. 01 a 101 celkem = 1186/3665,

**Vojtěch Bělovský** z titulu vlastnictví jednotky č. 02 a 102 celkem = 1293/3665,

**Hana Holečková** z titulu vlastnictví jednotky č. 03 a 103 celkem = 1186/3665.

Vlastníci výše uvedených jednotek jsou povinni umožnit revize, opravy a údržbu společných částí domu s jednotkami uvedených výše a přispívat na ně podle dále stanovených podmínek.

#### VII.

Práva k pozemku parc. č. 1865/4, ostatní plocha, o výměře 2.650 m<sup>2</sup>, katastrální území Kněževes, budou, jak je v této smlouvě sjednáno dříve, podrobně upravena v kupní smlouvě, uzavřené mezi obcí Kněževes a stavebníky.

Spoluvlastnické podíly stavebníků k pozemku parc. č. 1865/4, ostatní plocha, o výměře 2.650 m<sup>2</sup>, katastrální území Kněževes, budou v kupní smlouvě stanoveny shodně se spoluvlastnickými podíly příslušejícími k jednotkám – bytu a garáži, které budou ve vlastnictví každého ze stavebníků, a to následovně:

**Jiří Kudrna** celkem = 1186/3665,

**Vojtěch Bělovský** celkem = 1293/3665,

**Hana Holečková** celkem = 1186/3665.

Pozemek parc. č. 1865/4, ostatní plocha, o výměře 2.650 m<sup>2</sup>, katastrální území Kněževes, mají právo užívat, a povinnost podílet se na jeho údržbě, všichni vlastníci jednotek v domě.

#### VIII.

Stavebníci si na základě cenové mapy obce Kněževes a podle cenové nabídky firmy Bytostav s. r. o., která bude zhotovitelem domu s jednotkami, stanovili, vedle způsobu ocenění věcného plnění nebo jeho náhrady uvedených vpředu, výši nákladů na pořízení pozemku a stavby na něm, způsob financování kupní ceny pozemku a stavebních nákladů a výši a lhůty splatnosti příspěvků takto:

a) **Cena pozemku** je podle cenové mapy stanovena na částku 800,-- Kč/m<sup>2</sup>, tj. 2650 x 800 = **2.120.000,-- Kč**.

b) Maximální cena díla – domu s jednotkami dle cenové nabídky firmy Bytostav s. r. o. je stanovena jako součet cen za jednotlivé typy jednotek takto:

**jednotka 4 + 1 = 1.500.000,-- Kč,**

**jednotka 3 + 1 = 1.350.000,-- Kč,** tj. celkem 2 x 1.350.000 = 2.700.000,-- Kč,

**jednotka – garáž = 200.000,-- Kč,** tj. celkem 3 x 200.000 = 600.000,-- Kč,

**Celkem a) + b): 5.420.000,-- Kč.**

c) Stavebník se spoluvlastnickým podílem k pozemku **1293/3665**, zaplatí za pozemek poměrnou část kupní ceny ve výši **748.000,-- Kč**. Každý ze stavebníků se spoluvlastnickým podílem k pozemku **1186/3665**, zaplatí za pozemek poměrnou část kupní ceny ve výši **686.000,-- Kč**.

d) Každý ze stavebníků zaplatí ke dni uzavření smlouvy o dílo na výstavbu domu s jednotkami složenkou na účet firmy Bytostav s. r. o. zálohu ve výši 10 % z ceny bytu a garáže, které nabude do vlastnictví podle této smlouvy. Úhradu zálohy složí při podpisu smlouvy o dílo. Dále každý ze stavebníků zaplatí ke dni předání staveniště firmě Bytostav s. r. o. prostřednictvím složenky další zálohu ve výši 40 % z ceny bytu a garáže. Dále každý ze stavebníků zaplatí do deseti dnů po dokončení hrubé stavby domu s jednotkami prostřednictvím složenky firmě Bytostav s. r. o. zálohu ve výši 40 % ceny bytu a garáže. Deset procent ceny bytu a garáže, které každý ze stavebníků nabude do svého vlastnictví podle této smlouvy, zaplatí každý ze stavebníků ke dni kolaudace díla, tj. poté, co řádně zhotovená stavba domu s jednotkami bude protokolárně stavebníky převzata ke kolaudaci.

#### IX.

Stavebníci se dohodli na zásadách a povinnostech, souvisejících se správou obytného domu, s opravami a údržbou společných částí obytného domu a s užíváním jednotek v obytném domě, přičemž tyto zásady jsou zakotveny ve stanovách společenství vlastníků jednotek.

#### X.

Stavebníci se dohodli, že stavbu domu s jednotkami před zahájením výstavby pojistí, protože podle ustanovení § 542 odst. 1 obchodního zákoníku, podle kterého bude uzavřena smlouva o dílo a kterým se bude řídit výstavba domu s jednotkami, budou vlastníky zhotovované věci, a tudíž ponесou nebezpečí škody na ní.

#### XI.

Tato smlouva je vyhotovena v pěti vyhotoveních, z nichž jedno je určeno pro účely stavebního řízení, jedno pro zápis jednotek do katastru nemovitostí, zbývající pro každou ze smluvních stran.

Změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými všemi smluvními stranami. Nedílnou přílohou této smlouvy jsou: schémata všech jednotek a společných částí obytného domu v jednotlivých podlažích. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami.

Smluvní strany přečetly text smlouvy, prohlašují, že vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, že smlouva nebyla sepsána ani uzavírána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho ji opatřují svými vlastnoručními podpisy, čímž tuto smlouvu uzavírají.

Březová, 20. září 2010

.....  
Jiří Kudrna

.....  
Vojtěch Bělovský

.....  
Hana Holečková

### **Příloha č. 3: Smlouva o převodu jednotky**

Zdroj: HOLEJŠOVSKÝ, Josef a kol. Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. Str. 389 – 392, vlastní úprava.

## **KUPNÍ SMLOUVA**

Smluvní strany:

**manželé:**

**Baloun Jan**, narozen 8. 1. 1948, r. č.: 480108/6106 a

**Balounová Jaroslava**, narozena 22. 6. 1950, r. č.: 505622/8100,

oba bytem Bělá nad Svitavou 148, 569 05

**jako prodávající**

a

**Jura Pavel**, narozen 12. 6. 1950, r. č.: 500612/1268,

bytem Bělá nad Svitavou 153, 569 05

**jako kupující**

### **uzavírají**

podle ustanovení § 6 odst. 3 a následujících zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „BytZ“), tuto

### **kupní smlouvu:**

#### **I.**

#### **Úvodní ustanovení**

1. Prodávající příslušnými listinami kupujícímu doložili, že jsou vlastníky bytu č. 1 v domě č. p. 148 na pozemku st. parc. č. 1819 v katastrálním území Bělá nad Svitavou, spoluvlastníky společných částí označeného domu o velikosti spoluvlastnického podílu 883/3468 a spoluvlastníky funkčně souvisejících pozemků stavební parcely č. 1819, zastavěná plocha, o výměře 150 m<sup>2</sup>, a pozemkové parcely č. 1820, zahrada, o výměře 650 m<sup>2</sup>, oba v katastrálním území Bělá nad Svitavou.

2. Nemovitosti, které tvoří předmět převodu podle této smlouvy, byly oceněny znaleckým posudkem, který vypracoval Ing. arch. Jaroslav Petr pod č. j. 10/08-PeJ dne 2. 1. 2008.

#### **II.**

#### **Předmět převodu**

1. Prodávající touto smlouvou do vlastnictví kupujícího na níže uvedenou kupní cenu prodávají:

- a) jednotku č. 1, kterou je byt 2 +1, situovaný v prvním podlaží domu č. p. 148, na pozemku st. parc. č. 1819, katastrální území Bělá nad Svitavou a
- b) spoluvlastnický podíl o velikosti 883/3468 k pozemkům st. parc. č. 1819, zastavěná plocha a nádvoří, a pozemková parc. č. 1820, zahrada, oba v katastrálním území Bělá nad Svitavou.

2. Spolu s vlastnictvím jednotky – bytu č. 1 přechází na kupujícího spoluvlastnický podíl na společných částech domu o velikosti 883/3468. Spoluvlastnický podíl na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě; nesmí být samostatným předmětem převodu.

#### **III.**

Kupující prohlašuje, že se seznámil s prohlášením vlastníka, které je uloženo u dále vedeného správce domu, se zásadami o správě domu a jeho společných částí a s oprávněními a povinnostmi vlastníků z nich plynoucími, se znaleckým posudkem, a ze si předmět převodu osobně prohlédl a byt č. 1 v domě č. p. 148 na pozemku parc. č. 1819, katastrální území Bělá nad Svitavou, a spoluvlastnický podíl o velikosti 883/3468 na pozemcích st. parc. č. 1819, zastavěná plocha a nádvoří, a pozemková parc. č. 1820, zahrada, oba katastrální území Bělá nad Svitavou, bez výhrad, tak jak stojí a leží, se všemi oprávněními a závazky z toho plynoucími a za cenu sjednanou níže do svého vlastnictví a spoluvlastnictví kupuje.

#### **IV.**

##### **Kupní cena a její úhrada**

1. Prodávající a kupující se dohodli na kupní ceně za byt a podíl na společných částech domu a na pozemcích, které jsou předmětem převodu, v celkové výši Kč 800.000,--. V rámci dohody o smluvní kupní ceně smluvní strany sjednaly, že z celkové smluvní ceny činí cena jednotky-bytu a spoluvlastnického podílu na společných částech domu Kč 720.000,-- a cena spoluvlastnického podílu na pozemcích činí Kč 80.000,--.
2. Kupující uhradil prodávajícím kupní cenu ve výši Kč 800.000,-- ke dni uzavření této smlouvy v hotovosti oproti písemnému potvrzení prodávajících o jejím přijetí.

#### **V.**

##### **Nabytí vlastnictví a spoluvlastnictví k nemovitostem, přechod nebezpečí škody**

1. Kupující nabude vlastnictví k bytu, k němu příslušející spoluvlastnický podíl na společných částech domu a spoluvlastnický podíl k pozemkům vkladem výše sjednaných práv do katastru nemovitostí.
2. Daň z převodu nemovitostí hradí prodávající. Správní poplatek při návrhu na vklad hradí kupující.
3. Nebezpečí nahodilé zkázy a škody přechází na kupujícího vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí, jinak dnem faktického převzetí nemovitostí, pokud k němu dojde dříve.

#### **VI.**

##### **Závazky kupujícího**

1. Převádějící prohlašují, že v souladu s BytZ správu domu vykonává do doby ustavení orgánů společenství vlastníků v domě správě, jímž je Bytová s. r. o. se sídlem Květinová č. p. 165, 60 Březová nad Svitavou, IČ 568 488 165, OR: Krajský soud v Hradci Králové, oddíl V, vložka 456, zastoupen Ing. Václavem Drahošem.
2. Kupující se zavazuje, že se správcem označeným v předchozím odstavci uzavře smlouvu o správě domu a jeho společných částí, kterou je každý vlastník jednotky povinen uzavřít.
3. Kupující se zavazuje, že bude využívat oprávnění a plnit povinnosti stanovené obecně závazným předpisy a specifikované v prohlášení vlastníka a ve smlouvě o správě domu a jeho společných částí.

#### **VII.**

##### **Závěrečná ustanovení**

1. Prodávající a kupující prohlašují, že jsou zcela způsobilí k právním úkonům.
2. Tato smlouva o třech stranách textu je pořízena v 5 vyhotoveních, z nichž po vkladu práv do katastru nemovitostí po jednom obdrží každý z prodávajících a jedno kupující. Dvě vyhotovení jsou určena pro potřeby katastrálního úřadu.
3. Změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemně, číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.

Bělá nad Svitovou, 27. dubna 2010

Prodávající:

.....

Jan Baloun

.....

Jaroslava Balounová

Kupující:

.....

Pavel Jura

**Příloha č. 4: Návrh na vklad vlastnického práva k jednotce a spoluvlastnického podílu k pozemkům**

Zdroj: HOLEJŠOVSKÝ, Josef a kol. Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. Str. 378 - 379,  
vlastní úprava.

**Katastrální úřad pro Pardubický kraj**

**Katastrální pracoviště Svitavy**

Lanškrounská 2a

568 02 Svitavy

Bělá nad Svitavou, 27. dubna 2010

**Věc: Návrh na vklad práv do katastru nemovitostí**

Podle ustanovení § 4 zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, účastníci řízení, kterými jsou

**manželé:**

**Baloun Jan**, narozen 8. 1. 1948, r. č.: 480108/6106 a

**Balounová Jaroslava**, narozena 22. 6. 1950, r. č.: 505622/8100,

oba bytem Bělá nad Svitavou 148, 569 05

**jako prodávající**

a

**Jura Pavel**, narozen 12. 6. 1950, r. č.: 500612/1268,

bytem Bělá nad Svitavou 153, 569 05

**jako kupující**

**navrhují:**

1. vklad vlastnického práva k bytu č. 1 v domě č. p. 148, na pozemku st. parc. č. 1819, katastrální území Bělá nad Svitavou; k vlastnictví bytu přísluší spoluvlastnický podíl na společných částech domu o velikosti 883/3468, a

2. spoluvlastnický podíl o velikosti 883/3468 k pozemkům st. parc. č. 1819, zastavěná plocha a nádvoří, a parc. č. 1820, zahrada, oba v katastrálním území Bělá nad Svitavou,

a to pro kupujícího, uvedeného výše podle přiložené kupní smlouvy.

**Příloha:** 5 vyhotovení kupní smlouvy

Za účastníky řízení:

.....  
Jan Baloun

.....  
Jaroslava Balounová

.....  
Pavel Jura